

АО «Связьстрой-4» в лице конкурсного управляющего Малышева М. С., действующего на основании Решения Арбитражного суда Нижегородской области от 16.09.16 года по делу А43-1620/16 (603001 Н. Новгород, ул. Черниговская д. 11, ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227), именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующей на основании _____, именуем в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность имущество, состав, идентифицирующие признаки, место нахождения и иные характеристики которого определены в Приложении 1 к настоящему договору (*далее по тексту – Имущество*), а **Покупатель** обязуется принять и оплатить Имущество по цене, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

1.2. **Продавец** гарантирует, что Имущество принадлежит ему на праве собственности, свободно от прав третьих лиц, не находится под арестом и не является предметом спора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора определена по результатам торгов по продаже имущества АО «Связьстрой-4» и составляет _____ (_____) руб., в т. ч. налоги.

2.2. Сумма задатка в размере _____ (_____) рублей, внесенная Покупателем согласно Договору о задатке № _____ от ____ 2017г., засчитывается в счет частичной оплаты стоимости имущества с момента подписания настоящего договора.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. **Покупатель** обязуется оплатить стоимость имущества, указанную в п. 2.1 договора, в течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.2. Обязательства **Покупателя** перед Продавцом по оплате стоимости имущества считаются исполненными после поступления денежных средств на расчетный счет **Продавца** в размере и порядке, предусмотренном в п.3.1. настоящего Договора. При этом в счет исполнения обязанности Покупателя по оплате засчитываются денежные средства в сумме _____ (_____) рублей, которые были внесены в качестве задатка для участия в торгах по продаже имущества АО «Связьстрой-4» в счет обеспечения оплаты приобретаемого на таких торгах имущества.

4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

4.1. Продавец обязан передать, а Покупатель принять имущество в течение 5 дней с даты исполнения Покупателем обязательств перед Продавцом по оплате стоимости имущества (п.3.2. настоящего Договора).

Передача Имущества производится по месту его нахождения и оформляется актами приема-передачи имущества.

Обязательства **Продавца** передать имущество считаются исполненным после подписания сторонами актов приема-передачи имущества.

4.2. Продавец обязан одновременно с передачей Имущества передать Покупателю по акту приема-передачи всю имеющуюся у Продавца документацию, в т. ч. техническую, касающуюся пользования и эксплуатации Имущества.

4.3. Все расходы, связанные с проведением государственных регистрационных действий по настоящему договору, несет Покупатель.

4.4. С даты подписания акта приема-передачи ответственность за сохранность имущества, равно как риск случайной порчи или гибели имущества несет **Покупатель**.

4.5. На момент подписания настоящего договора Имущество осмотрено Покупателем, Покупателем также изучены документы на имущество. Имущество соответствует требованиям Покупателя.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

6.1. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с даты подписания акта приема-передачи.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их на рассмотрение суда в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации.

8.2. Отношения между сторонами по настоящему договору прекращаются по исполнению ими всех условий настоящего договора и взаимных обязательств.

8.3. Изменения, дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, и подписаны сторонами.

8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для УФРС.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Покупатель

АО «Связьстрой-4»
Юридический адрес: Н. Новгород ул.
Черниговская д. 11, ИНН 5260176245, ОГРН
1065260104227, КПП 526001001, по лотам
№ 2-11: п/счёт 40702810400080001031, по
лоту №1: п/счёт 40702810100080001030 в
Нижегородском филиале ПАО Банка «ФК
Открытие», к\с счёт 30101810300000000881,
БИК 042282881.

Конкурсный управляющий Малышев М. С.

ДОГОВОР О ЗАДАТКЕ

г. Нижний Новгород

«___» _____ 2017 г

АО «Связьстрой-4» в лице конкурсного управляющего Малышева М. С., именуемого в дальнейшем «**Организатор торгов**», действующего на основании Решения Арбитражного суда Нижегородской области от 16.09.16 года по делу А43-1620/16 (603001 Н. Новгород, ул. Черниговская д. 11, ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227), именуемое в дальнейшем «**Должник**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующей на основании _____, именуем в дальнейшем «**Претендент**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. «Претендент» для участия в торгах, назначенных к проведению 29.05.17г. по продаже имущества АО «Связьстрой-4», перечисляет на расчетный счет АО «Связьстрой-4» (далее по тексту договора -Должник), задаток в размере _____ процентов от начальной стоимости лота (далее - Задаток).

Задаток вносится «Претендентом» в качестве обеспечения оплаты стоимости лота.

2. ПЕРЕДАЧА ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Денежные средства, указанные в п.1.1 настоящего договора, должны быть внесены «Претендентом» на расчетный счет Должника не позднее 10ч. 00 мин. 25.05.17г. Задаток считается внесенным с момента зачисления на расчетный счет Должника. Подтверждающим документом о внесении Задатка является выписка из банка со счета Должника.

2.2. В случае не поступления в указанный срок Задатка на счет Должника, обязательства «Претендента» по внесению Задатка считаются неисполненными.

2.3. Возврат задатка осуществляется в соответствии с п.3 настоящего договора.

3. РАСПОРЯЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ

3.1. «Организатор торгов» возвращает задаток «Претенденту» в случаях, если «Претендент» не допущен к участию в аукционе, не признан победителем аукциона, в установленный срок отозвал свою заявку, а также когда аукцион отменен. Срок возврата не более пяти дней со дня принятия соответствующего решения «Организатора торгов» или даты получения «Организатором торгов» письменного обращения «Претендента».

3.2. «Организатор торгов» не возвращает Задаток «Претенденту», в случаях:

- отказа и/или уклонения Претендента - победителя торгов от заключения договора купли-продажи в установленный срок,
- нарушения победителем торгов, заключившим договор купли-продажи, обязательств по оплате приобретенного имущества если такое нарушение приведет к одностороннему отказу Продавца от исполнения обязательств по договору купли-продажи).

3.3 Сумма Задатка, утраченная «Претендентом» по основаниям предусмотренном п.3.2 включается в состав имущества Должника за вычетом издержек «Организатора торгов» на их проведение.

3.3. Использование Задатка иным образом не допускается.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и прекращает свое действие исполнением сторонами обязательств, предусмотренных договором.

4.2. Настоящий договор регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Все возможные споры и разногласия будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они будут переданы на разрешение в Арбитражный суд.

4.4. Настоящий Договор составлен и подписан в двух имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, по одному для каждой из сторон.

5. Адреса и реквизиты сторон:

Должник

Претендент

АО «Связьстрой-4»

Юридический адрес: Н. Новгород ул.
Черниговская д. 11, ИНН 5260176245, ОГРН
1065260104227, КПП 526001001, по лотам
№ 2-11: р/счёт 40702810400080001031, по
лоту №1: р/счёт 40702810100080001030 в
Нижегородском филиале ПАО Банка «ФК
Открытие», к\с счёт 30101810300000000881,
БИК 042282881.

Конкурсный управляющий Малышев М. С.

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Винокуров М. Н.
08 декабря 2016г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 3602

об определении рыночной стоимости производственно-складского
комплекса, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск,
ул. Салютовская, д.5

Заказчик: АО «Связьстрой-4»

Исполнитель: Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Дата оценки: «13» января 2017 г

г. Нижний Новгород, 2017 год

№ _____ дата _____

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно Договору №272-оц от 05.12.2016 г., оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

Объекты оценки: имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 9-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве собственности.

№ п/п	Название объекта оценки	Сокращённое назначение объекта
1	Административное здание , назначение – конторское, 3-этажное (подземных этажей – 0), площадью 620,3 (Шестьсот двадцать целых три десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера 1А, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д.5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5535.	Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535
2	Проходная , назначение – вспомогательное, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 8,8 (Восемь целых восемь десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера П, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д.5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5487.	Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487
3	Мастерская технического обслуживания , назначение – сервисное, 2-этажное (подземных этажей – 0), площадью 1324,5 (Одна тысяча триста двадцать четыре целых пять десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера Б, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5489.	Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489
4	Пристрой , назначение – нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 14,0 (Четырнадцать) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера П1, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5534.	Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534
5	Гараж , назначение – нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 399,0 (Триста девяносто девять) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера Г, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5630	Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630
6	Материально-технический склад , назначение – нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 413,1 (Четыреста тринадцать целых одна десятая) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера С, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5533.	Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533
7	Эстакада , назначение – коммуникационное, площадью 526,7 (Пятьсот двадцать шесть целых семь десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера Э, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5446.	Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446
8	Склад , назначение – складское, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 62,3 (Шестьдесят две целых три десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера К, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5631.	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631
9	Склад , назначение – складское, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера М, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5471.	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471
10	Земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: эксплуатация и обслуживание комплекса зданий производственной базы, общей площадью 11 040,00 (Одиннадцать тысяч сорок) кв.м., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютотская, д. 5, кадастровый номер: 18:26:030034:833.	Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:030034:833

Оценка произведена по состоянию на **«13» января 2017 г.**

Целью оценки является определение рыночных стоимостей объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки - для совершения сделки купли-продажи.

Развёрнутая характеристика объектов оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчёте об оценке № ____ от 24 января 2017 года, который является неотъемлемой частью данного заключения.

Оценка выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

– Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

– Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

– ФСО – 1: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

– ФСО – 2: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

– ФСО – 3: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»

– ФСО – 7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

Сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учетом всех принятых в отчёте допущений и ограничений.

Определение стоимостей объектов в рамках данного Отчёта было проведено с применением сравнительного, затратного и доходного подходов.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки по состоянию на **«13» января 2017 г.:**

Рыночная стоимость объектов оценки, с учётом НДС, составляет **42 122 000 (Сорок два миллиона сто двадцать две тысячи) рублей**, в том числе:

№ п/п	Название объекта оценки	Рыночная стоимость объекта, руб.	Расшифровка стоимости
1	Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535	9 924 000 (с НДС)	Девять миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи рублей.
2	Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487	84 000 (с НДС)	Восемьдесят четыре тысячи рублей.
3	Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489	15 663 000 (с НДС)	Пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи рублей.
4	Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534	115 000 (с НДС)	Сто пятнадцать тысяч рублей.
5	Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630	7 369 000 (с НДС)	Семь миллионов триста шестьдесят девять тысяч рублей.
6	Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533	2 827 000 (с НДС)	Два миллиона восемьсот двадцать семь тысяч рублей.
7	Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446	1 465 000 (с НДС)	Один миллион четыреста шестьдесят пять тысяч рублей.
8	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631	921 000 (с НДС)	Девятьсот двадцать одна тысяча рублей.
9	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471	750 000 (с НДС)	Семьсот пятьдесят тысяч рублей.
10	Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:030034:833	3 004 000 (с НДС)	Три миллиона четыре тысячи рублей.

Генеральный директор ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

_____/М.Н. Винокуров/

Оглавление

1.	Основные факты и выводы.	5
2.	Общие сведения.	7
2.6.1.	Сведения о независимости исполнителя.	22
2.6.2.	Сведения о независимости оценщика.	22
3.	Описание объектов оценки.	24
3.3.1.	Описание населённого пункта, в котором расположены объекты оценки.	35
3.3.2.	Описание локального места расположения объектов оценки.	35
4.	Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, в также внешних факторов, влияющих на их стоимость.	41
4.1.1.	Основные экономические показатели России и некоторых стран мира.	41
4.1.2.	Основные социально-экономические характеристики г. Ижевска.	52
4.1.3.	Выводы об анализе влияния	53
4.2.1.	Вывод об определении сегмента рынка.	54
4.4.1.	Ценообразующие факторы, действующие на рынке предложений к продаже производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому.	78
4.4.2.	Ценообразующие факторы, действующие на рынке предложений к аренде производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому.	81
4.4.3.	Ценообразующие факторы, действующие на рынке продажи земельных участков промышленного назначения.	84
	Проведённый оценщиком анализ предложений к продаже земельных участков промышленного назначения Нижегородской области показал, что участки с большей площадью стоят дешевле участков с меньшей и наоборот.	86
5.	Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.	87
5.1.1.	Юридически разрешённое использование.	87
5.1.2.	Физически допустимое использование.	88
5.1.3.	Финансово оправданное использование.	88
5.1.4.	Вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка, как условно свободного.	88
5.2.1.	Юридически разрешённое использование.	89
5.2.2.	Физически допустимое использование.	89
5.2.3.	Финансово оправданное использование.	89
5.2.4.	Вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка, как застроенного.	89
6.	Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке.	90
6.1.1.	Обоснование выбора затратного подхода к оценке.	90
6.1.2.	Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок.	90
6.1.3.	Расчет полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.	102
6.1.4.	Расчет совокупного износа оцениваемых объектов капитального строительства.	107
6.1.5.	Расчет рыночных стоимостей единых объектов недвижимости затратным подходом.	111
6.1.6.	Итоговое заключение по затратному подходу.	111
6.2.1.	Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке.	112
6.2.2.	Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.	112
6.2.3.	Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчётов.	113
6.2.4.	Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчётов в рамках сравнительного подхода.	114
6.2.5.	Итоговое заключение по сравнительному подходу для объектов оценки.	125
6.3.1.	Обоснование выбора доходного подхода к оценке.	127
6.3.2.	Расчет потенциального валового дохода.	127
6.3.3.	Расчет действительного валового дохода.	154
6.3.4.	Расчет чистого операционного дохода.	155
6.3.5.	Расчет ставки капитализации для объектов оценки.	156
6.3.6.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом.	156
6.3.7.	Итоговое заключение по доходному подходу.	156
7.	Обобщение результатов, полученных разными подходами.	157
7.2.1.	Итоговое заключение по согласованным рыночным стоимостям объектов оценки.	159
8.	общие выводы и заключения.	160
9.	информация, использованная при проведении оценки.	161

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**

Договор №272-оц от 05.12.2016 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.

Объекты оценки: имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 9-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве собственности.

№ п/п	Название объекта оценки	Сокращённое назначение объекта
1	Административное здание , назначение – конторское, 3-этажное (подземных этажей – 0), площадью 620,3 (Шестьсот двадцать целых три десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера 1А, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д.5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5535.	Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535
2	Проходная , назначение – вспомогательное, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 8,8 (Восемь целых восемь десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера П, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д.5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5487.	Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487
3	Мастерская технического обслуживания , назначение – сервисное, 2-этажное (подземных этажей – 0), площадью 1324,5 (Одна тысяча триста двадцать четыре целых пять десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера Б, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5489.	Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489
4	Пристрой , назначение – нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 14,0 (Четырнадцать) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера П1, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5534.	Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534
5	Гараж , назначение – нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 399,0 (Триста девяносто девять) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера Г, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5630	Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630
6	Материально-технический склад , назначение – нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 413,1 (Четыреста тринадцать целых одна десятая) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера С, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5533.	Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533
7	Эстакада , назначение – коммуникационное, площадью 526,7 (Пятьсот двадцать шесть целых семь десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера Э, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5446.	Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446
8	Склад , назначение – складское, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 62,3 (Шестьдесят две целых три десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера К, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5631.	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631
9	Склад , назначение – складское, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера М, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5471.	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471
10	Земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: эксплуатация и обслуживание комплекса зданий производственной базы, общей площадью 11 040,00 (Одиннадцать тысяч сорок) кв.м., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, кадастровый номер: 18:26:030034:833.	Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:030034:833

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Табл. 1. - Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 9-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве собственности	46 206 314	41 304 496	38 854 814

1.4. ИТОГОВЫЕ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки по состоянию на **«13» января 2017 г.:**

Рыночная стоимость объектов оценки, с учётом НДС, составляет **42 122 000 (Сорок два миллиона сто двадцать две тысячи) рублей**, в том числе:

№ п/п	Название объекта оценки	Рыночная стоимость объекта, руб.	Расшифровка стоимости
1	Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535	9 924 000 (с НДС)	Девять миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи рублей.
2	Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487	84 000 (с НДС)	Восемьдесят четыре тысячи рублей.
3	Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489	15 663 000 (с НДС)	Пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи рублей.
4	Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534	115 000 (с НДС)	Сто пятнадцать тысяч рублей.
5	Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630	7 369 000 (с НДС)	Семь миллионов триста шестьдесят девять тысяч рублей.
6	Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533	2 827 000 (с НДС)	Два миллиона восемьсот двадцать семь тысяч рублей.
7	Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446	1 465 000 (с НДС)	Один миллион четыреста шестьдесят пять тысяч рублей.
8	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631	921 000 (с НДС)	Девятьсот двадцать одна тысяча рублей.
9	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471	750 000 (с НДС)	Семьсот пятьдесят тысяч рублей.
10	Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:030034:833	3 004 000 (с НДС)	Три миллиона четыре тысячи рублей.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ ИТОГОВЫХ СТОИМОСТЕЙ.

Для совершения сделки купли-продажи.

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ /К. О. Чехов/

Ген. директор ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ /М. Н. Винокуров/

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**

Табл. 2. - Задание на оценку.

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:	
Объекты оценки	Имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 9-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве собственности
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимостей объектов оценки: объём существующих и оцениваемых прав	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночных стоимостей объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	«13» января 2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	– по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости каждого объекта оценки не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
В соответствии с ФСО №7:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Отдельно стоящие здания: 9 шт. Земельный участок: 1 шт.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:
Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №919361 от 03 ноября 2009 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507685 от 16 октября 2007 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №919390 от 11 ноября 2009 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507690 от 16 октября 2007 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №919389 от 11 ноября 2009 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №919391 от 11 ноября 2009 года. – Копия кадастрового паспорта здания от 14 сентября 2009 года.
Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507678 от 16 октября 2007 года. – Копия кадастрового паспорта сооружения от 14 сентября 2009 года.

Параметр	Значение, расшифровка
Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507687 от 16 октября 2007 года – Копия кадастрового паспорта здания от 14 сентября 2009 года.
Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507688 от 16 октября 2007 года. – Копия кадастрового паспорта здания от 14 сентября 2009 года.
Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:030034:833	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АБ №026175 от 18 марта 2010 года. – Копия кадастрового паспорта земельного участка от 25 ноября 2009 года №1826/204/09-11138
Документы на имущественный комплекс	– Копия межевого плана от 09 октября 2009 года. – Копия Постановления Администрации города Ижевска №916/21 от 21 сентября 2009 года. – Копия доверенности №52-01/875319. – Копия технического паспорта на комплекс зданий от 26 марта 2007 года. – Копия сводного технического паспорта от 26 марта 2007 года.

Табл. 3. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №1: Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	административное здание
Назначение	конторское
Общая площадь, кв. м.	620,3
Основная площадь, кв. м.	358
Вспомогательная площадь, кв. м.	262,3
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	245,6
Строительный объём, куб. м.	2394
Этажность	3 (подземных этажей 0)
Адрес объекта	Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5535
Кадастровая стоимость, руб.	6 657 444,19
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	A1
Год постройки	1977
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный, свайный
Стены	панельные
Наружная отделка стен	наружная штукатурка, окраска
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Перекрытия междуэтажные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	дощатые
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	простые
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
	плитка
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	водопровод
	канализация
	горячее водоснабжение
	ванны
	электроосвещение
	радио
Прочие работы	телефон
	да

Табл. 4. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2: Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	проходная
Назначение	вспомогательное
Общая площадь, кв. м.	8,8
Основная площадь, кв. м.	5,4
Вспомогательная площадь, кв. м.	3,4
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	15,3
Строительный объём, куб. м.	42
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, д.5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5487
Кадастровая стоимость, руб.	94 447,06
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	П
Год постройки	1977
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	кирпичные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	дощатые
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	простые
Внутренняя отделка	штукатурка окраска
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	водопровод
	канализация
	электроосвещение
Прочие работы	телефон
	да

Табл. 5. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №3: Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	мастерская технического обслуживания
Назначение	сервисное
Общая площадь, кв. м.	1324,5
Основная площадь, кв. м.	1102,7
Вспомогательная площадь, кв. м.	221,8
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	8256
Строительный объём, куб. м.	1120,9
Этажность	2 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5489
Кадастровая стоимость, руб.	14 215 355,19
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	Б
Год постройки	1977
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный, свайный
Стены	ж/бетонные плиты
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Перекрытия междуэтажные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	простые, ворота
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
	плитка
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	водопровод
	канализация
	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 6. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №4: Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	пристрой
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	14
Основная площадь, кв. м.	14
Вспомогательная площадь, кв. м.	0
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	20,1
Строительный объём, куб. м.	52
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5534
Кадастровая стоимость, руб.	150 256,68
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	П1
Год постройки	1992
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	кирпичные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	полимерное покрытие
Проёмы дверные	простые
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
	ПВХ
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	водопровод
	канализация
	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 7. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №5: Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	гараж
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	399
Основная площадь, кв. м.	373,8
Вспомогательная площадь, кв. м.	25,2
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	452,9
Строительный объём, куб. м.	1902
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5630
Кадастровая стоимость, руб.	4 282 315,38
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	09.12.2013
Физические характеристики	
Литера	Г
Год постройки	1979
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный, свайный
Стены	кирпичные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	простые, ворота
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
	отопление
	водопровод
Санитарные электротехнические устройства	канализация
	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 8. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №6: Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	материально-технический склад
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	413,1
Основная площадь, кв. м.	413,1
Вспомогательная площадь, кв. м.	0
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	458,1
Строительный объём, куб. м.	2061
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5.
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5533
Кадастровая стоимость, руб.	4 433 645,32
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5.
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	С
Год постройки	1979
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный, свайный
Стены	панельные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	ворота, простые
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 9. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №7: Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	эстакада
Назначение	коммуникационное
Общая площадь, кв. м.	526,7
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5446
Кадастровая стоимость, руб.	5 652 870,95
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	Э
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	бетонные, металлические стойки
Стены	кирпичные, металлические, панельные
Крыша	шифер
Полы	бетонные

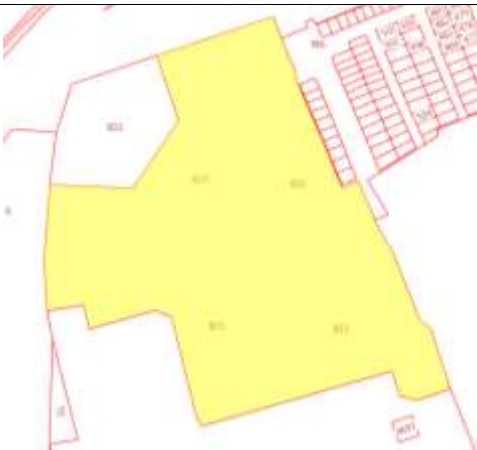
Табл. 10. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №8: Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	склад
Назначение	складское
Общая площадь, кв. м.	62,3
Основная площадь, кв. м.	62,3
Вспомогательная площадь, кв. м.	0
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	76,4
Строительный объём, куб. м.	401
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5631
Кадастровая стоимость, руб.	668 642,23
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	09.12.2013
Физические характеристики	
Литера	К
Год постройки	1992
Группа капитальности	2
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	кирпичные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы дверные	ворота
Санитарные электротехнические устройства	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 11. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №9: Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	склад
Назначение	складское
Общая площадь, кв. м.	91,5
Основная площадь, кв. м.	91,5
Вспомогательная площадь, кв. м.	0
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	106,7
Строительный объём, куб. м.	352
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5471
Кадастровая стоимость, руб.	982 034,73
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	М
Год постройки	1983
Группа капитальности	2
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	панельные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы дверные	ворота, простые
Санитарные электротехнические устройства	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 12. - Количественные и качественные характеристики земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты капитального строительства.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	земельный участок
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешённое использование	эксплуатация и обслуживание комплекса зданий производственной базы
Адрес объекта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5
Общая площадь, м ²	11040
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи земельного участка (с приложениями) от 25.01.2010
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:833
Кадастровая стоимость:	16 141 142,40
Дата постановки на учёт:	10.11.2009
Физические характеристики	
План земельного участка	
Ландшафтные (качественные) характеристики	Рельеф ровный
Сведения о подведённых коммуникациях к объектам оценки	Электроснабжение, газоснабжением, водопровод и канализация
Дополнительные характеристики	На рассматриваемом земельном участке расположены следующие объекты капитального строительства: – Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535 – Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487 – Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489 – Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534 – Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630 – Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533 – Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446 – Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631 – Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471

2.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчёт Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчёте, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчёте.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчёт подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлечённый для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчёте, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключённому договору.

Все участники составления отчёта имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности “эксперт по оценке имущества”, утверждённым Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

/К. О. Чехов/

2.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Ниже в таблице приведён перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчёта:

Табл. 13. - Список используемых стандартов.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
ФСО - 7	Федеральный стандарт №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года.

2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

1 Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

2 При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3 Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

4 Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5 Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объектов оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объектов оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.

6 Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчёте.

7 От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оценённого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

8 Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9 Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в отчёте стоимости (сумма денежного выражения ценности недвижимости, указанная в отчёте об оценке, является рекомендуемой).

10 Все расчеты произведены при помощи MS Excel, что может привести к незначительным разночтениям при сверке с результатами, рассчитанными вручную (при помощи калькулятора).

11 Поскольку осмотр объект оценки произведён после даты оценки (09.11.2016 г.), предполагается, что, по состоянию на дату оценки, оцениваемые здания имеют те же физические характеристики, что и на дату осмотра.

2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Табл. 14. - Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Название раздела	Расшифровка
Сведения о заказчике	
Реквизиты заказчика	АО «Связьстрой-4» Юридический адрес: 603001, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, 11 Почтовый адрес: 603001, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, 11 ИНН 5260176245, КПП 526001001 ОГРН: 1065260104227. Дата присвоения ОГРН: 26.07.2006 ОКПО 96639362 ОКАТО 22401000000 ОКТМО 22701000 ПРИВОЛЖСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСБАНК" Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД Р/сч № 40702810424640000008 К/с 30101810400000000747 БИК 042202747
Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Исполнитель:	ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001).
Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
Страхование:	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ», полис № 433-542-054156/16 от 01 сентября 2016 года. Страховая сумма 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
Сведения об оценщике	
Ф.И.О. оценщика	Чехов Кирилл Олегович
Контактный телефон	+7-920-00-35-311
Место нахождения оценщика	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
Адрес электронной почты	4ehow_k@mail.ru , ocenka@r52.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Чехов К.О. № 008473, выданное ООО «РОО»: Юридический адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Адрес местонахождения: Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Дата выдачи – 19.10.2016 г (повторно, взамен старого). Выписка из реестра Саморегулируемой организации оценщиков, дата выдачи 19.10.2016 г (повторно, взамен старого).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Серия ВСГ №3678703, выдан ГОУ ВПО «ВВАГС». Дата выдачи: 24.06.2009 г. Квалификация: экономист. Специальность: финансы и кредит. Специализация: оценка собственности. Диплом ПП № 949596, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным

Название раздела	Расшифровка
	учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» 28 декабря 2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в: ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-016763/16 от 21.03.2015 г., срок страхования с 25.03.2016 г. по 24.03.2017 г., страховая сумма 10 000 000 руб. 00 коп (Десять миллионов) рублей 00 коп.
Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Чеховым К. О. лично без привлечения специалистов и консультантов.

2.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.

2.6.1. Сведения о независимости исполнителя.

1) Настоящим ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчёта об оценке.

2) ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки.

3) ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4) Размер оплаты ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчёте об оценке.

2.6.2. Сведения о независимости оценщика.

1) Настоящим оценщик Чехов Кирилл Олегович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчёта об оценке.

2) Оценщик Чехов Кирилл Олегович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

3) Оценщик Чехов Кирилл Олегович не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

4) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчёте об оценке.

2.7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.¹

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчётная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

¹ В соответствии с ФСО-1(раздел 2) и ФСО-(п.6.8), Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**3.1. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ.**

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

Табл. 15. - Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Название объекта	Копии документов, предоставленных заказчиком
Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №919361 от 03 ноября 2009 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507685 от 16 октября 2007 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №919390 от 11 ноября 2009 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507690 от 16 октября 2007 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №919389 от 11 ноября 2009 года. – Копия кадастрового паспорта помещения от 14 сентября 2009 года.
Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №919391 от 11 ноября 2009 года. – Копия кадастрового паспорта здания от 14 сентября 2009 года.
Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507678 от 16 октября 2007 года. – Копия кадастрового паспорта сооружения от 14 сентября 2009 года.
Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507687 от 16 октября 2007 года – Копия кадастрового паспорта здания от 14 сентября 2009 года.
Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АА №507688 от 16 октября 2007 года. – Копия кадастрового паспорта здания от 14 сентября 2009 года.
Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:030034:833	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 18АБ №026175 от 18 марта 2010 года. – Копия кадастрового паспорта земельного участка от 25 ноября 2009 года №1826/204/09-11138
Документы на имущественный комплекс	– Копия межевого плана от 09 октября 2009 года. – Копия Постановления Администрации города Ижевска №916/21 от 21 сентября 2009 года. – Копия доверенности №52-01/875319. – Копия технического паспорта на комплекс зданий от 26 марта 2007 года. – Копия сводного технического паспорта от 26 марта 2007 года.

3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Табл. 16. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №1: Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	административное здание
Назначение	конторское
Общая площадь, кв. м.	620,3
Основная площадь, кв. м.	358
Вспомогательная площадь, кв. м.	262,3
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	245,6
Строительный объём, куб. м.	2394
Этажность	3 (подземных этажей 0)
Адрес объекта	Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5535
Кадастровая стоимость, руб.	6 657 444,19
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	A1
Год постройки	1977
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный, свайный
Стены	панельные
Наружная отделка стен	наружная штукатурка, окраска
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Перекрытия междуэтажные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	дощатые
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	простые
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
	плитка
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	водопровод
	канализация
	горячее водоснабжение
	ванны
	электроосвещение
	радио
Прочие работы	телефон
	да

Табл. 17. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2: Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	проходная
Назначение	вспомогательное
Общая площадь, кв. м.	8,8
Основная площадь, кв. м.	5,4
Вспомогательная площадь, кв. м.	3,4
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	15,3
Строительный объём, куб. м.	42
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д.5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5487
Кадастровая стоимость, руб.	94 447,06
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	П
Год постройки	1977
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	кирпичные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	дощатые
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	простые
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	водопровод
	канализация
	электроосвещение
	телефон
Прочие работы	да

Табл. 18. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №3: Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	мастерская технического обслуживания
Назначение	сервисное
Общая площадь, кв. м.	1324,5
Основная площадь, кв. м.	1102,7
Вспомогательная площадь, кв. м.	221,8
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	8256
Строительный объём, куб. м.	1120,9
Этажность	2 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5489
Кадастровая стоимость, руб.	14 215 355,19
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	Б
Год постройки	1977
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный, свайный
Стены	ж/бетонные плиты
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Перекрытия междуэтажные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	простые, ворота
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
	плитка
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	водопровод
	канализация
	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 19. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №4: Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	пристрой
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	14
Основная площадь, кв. м.	14
Вспомогательная площадь, кв. м.	0
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	20,1
Строительный объём, куб. м.	52
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5534
Кадастровая стоимость, руб.	150 256,68
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	П1
Год постройки	1992
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	кирпичные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	полимерное покрытие
Проёмы дверные	простые
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
	ПВХ
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	водопровод
	канализация
	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 20. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №5: Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	гараж
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	399
Основная площадь, кв. м.	373,8
Вспомогательная площадь, кв. м.	25,2
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	452,9
Строительный объём, куб. м.	1902
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5630
Кадастровая стоимость, руб.	4 282 315,38
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	09.12.2013
Физические характеристики	
Литера	Г
Год постройки	1979
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный, свайный
Стены	кирпичные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	простые, ворота
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
	отопление
	водопровод
Санитарные электротехнические устройства	канализация
	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 21. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №6: Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	материально-технический склад
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	413,1
Основная площадь, кв. м.	413,1
Вспомогательная площадь, кв. м.	0
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	458,1
Строительный объём, куб. м.	2061
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5.
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5533
Кадастровая стоимость, руб.	4 433 645,32
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5.
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	С
Год постройки	1979
Группа капитальности	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный, свайный
Стены	панельные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы оконные	с двойным остеклением
Проёмы дверные	ворота, простые
Внутренняя отделка	штукатурка
	окраска
Санитарные электротехнические устройства	отопление
	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 22. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №7: Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	эстакада
Назначение	коммуникационное
Общая площадь, кв. м.	526,7
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5446
Кадастровая стоимость, руб.	5 652 870,95
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	Э
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	бетонные, металлические стойки
Стены	кирпичные, металлические, панельные
Крыша	шифер
Полы	бетонные

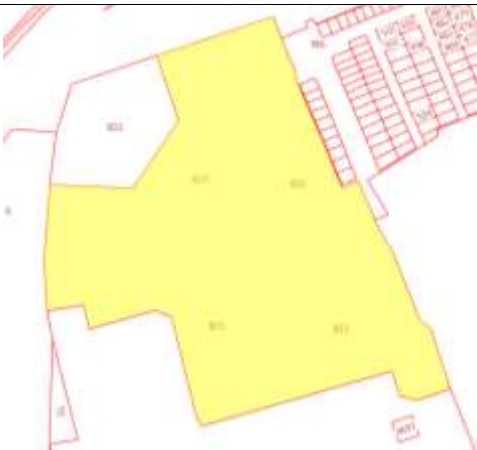
Табл. 23. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №8: Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	склад
Назначение	складское
Общая площадь, кв. м.	62,3
Основная площадь, кв. м.	62,3
Вспомогательная площадь, кв. м.	0
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	76,4
Строительный объём, куб. м.	401
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5631
Кадастровая стоимость, руб.	668 642,23
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	09.12.2013
Физические характеристики	
Литера	К
Год постройки	1992
Группа капитальности	2
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	кирпичные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы дверные	ворота
Санитарные электротехнические устройства	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 24. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №9: Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	склад
Назначение	складское
Общая площадь, кв. м.	91,5
Основная площадь, кв. м.	91,5
Вспомогательная площадь, кв. м.	0
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	106,7
Строительный объём, куб. м.	352
Этажность	1 (подземных этажей 0)
Адрес объекта по свидетельству	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:5471
Кадастровая стоимость, руб.	982 034,73
Адрес объекта по данным кадастрового учёта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5
Дата постановки на кадастровый учёт	02.12.2013
Физические характеристики	
Литера	М
Год постройки	1983
Группа капитальности	2
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	панельные
Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты
Крыша	рулонная
Полы	бетонные
Проёмы дверные	ворота, простые
Санитарные электротехнические устройства	электроосвещение
Прочие работы	да

Табл. 25. - Количественные и качественные характеристики земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты капитального строительства.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	земельный участок
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешённое использование	эксплуатация и обслуживание комплекса зданий производственной базы
Адрес объекта	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, 5
Общая площадь, м ²	11040
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи земельного участка (с приложениями) от 25.01.2010
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата регистрации: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	18:26:030034:833
Кадастровая стоимость:	16 141 142,40
Дата постановки на учёт:	10.11.2009
Физические характеристики	
План земельного участка	
Ландшафтные (качественные) характеристики	Рельеф ровный
Сведения о подведённых коммуникациях к объектам оценки	Электроснабжение, газоснабжением, водопровод и канализация
Дополнительные характеристики	На рассматриваемом земельном участке расположены следующие объекты капитального строительства: – Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535 – Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487 – Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489 – Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534 – Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630 – Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533 – Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446 – Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631 – Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471

3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

3.3.1. Описание населённого пункта, в котором расположены объекты оценки.



Оцениваемые объекты находятся в городе Ижевске.

Город располагается в восточной части Восточно-Европейской равнины, в междуречье Вятки и Камы, на несудоходной реке Иж, правом притоке реки Камы. Главный водоём города — созданный во второй половине XVIII века Ижевский пруд, площадь акватории которого составляет 2 200 га. Ижевск находится на расстоянии 1198 км от Москвы. Примерные расстояния между Ижевском и крупнейшими городами Приволжского федерального округа: Пермь — 279 км, Казань — 390 км, Киров — 426 км, Уфа — 341 км, Самара — 561 км, Ульяновск — 576 км, Нижний Новгород — 786 км, Саратов — 1026 км, Набережные Челны - 200 км².

3.3.2. Описание локального места расположения объектов оценки.

На рисунке ниже представлено расположение объектов оценки на карте г. Ижевска.

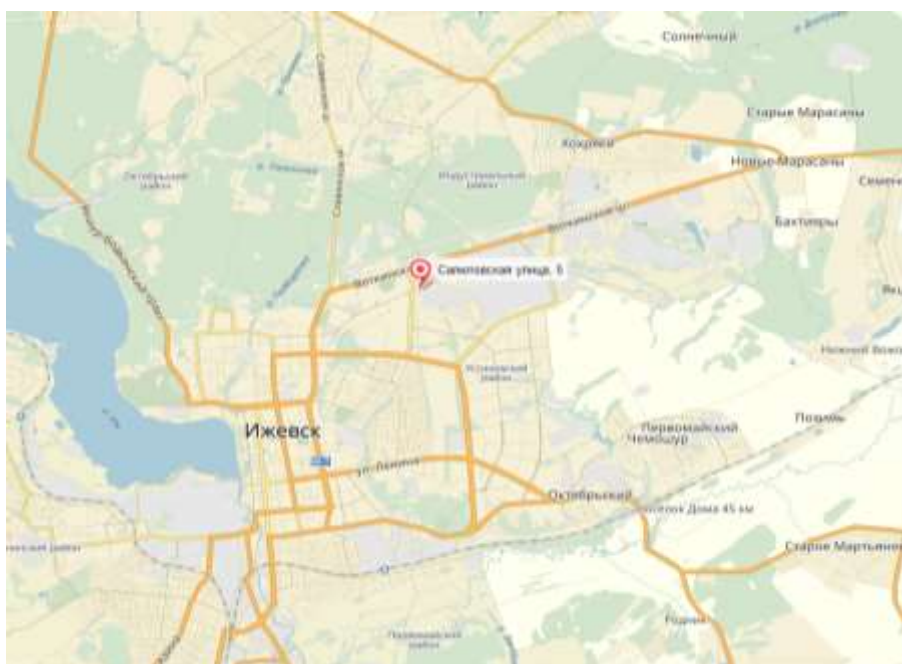


Рис. 1. – Расположение объектов оценки на карте г. Ижевска³.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования г. Ижевска, объекты оценки расположены в зоне П2: «Предприятия IV и V класса». В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ижевска, Утверждённых решением Городской думы города Ижевска от 27 ноября 2007 года №344 (в редакции от 25.09.2014 №629): Предприятия IV и V класса (П2). Цель выделения: формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса, с низкими уровнями шума и

² Ссылка на источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B6%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA>. Дата подготовки информации: 13.01.2017 г. Примечание: Источник находится в открытом доступе.

³ Ссылка на источник: <https://yandex.ru/maps>. Дата подготовки информации: 13.01.2017 г. Примечание: Источник находится в открытом доступе.

загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

Табл. 26. - Основные (Р) и условно разрешённые (У) виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

код	код1	Зоны	Зона предприятий IV и V классов
		виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
код	код1	код зоны	П2
1.000		Постоянное и временное проживание	
1.320	1	Общежития	У
3.000		Отправление культа	
3.100	7	Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан	У
4.000		Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание	
4.120	5	Объекты общей площадью от 150 кв.м. до 1000 кв.м	У
4.130	5	Объекты без ограничения площади от 1000 кв. м. и больше	У
4.200	5	Рынки	У
5.000		Культура и искусство	
5.400	7	Экспоцентры, выставочные комплексы	Р
6.000		Отдых и развлечения	
6.110	7	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры, боулинг-центры и другие аналогичные объекты	У
6.300	16	Сады, скверы, бульвары	Р
7.000		Физкультура и спорт	
7.120	7	Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения	У
7.130	7	Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты	У
9.000		Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты	
9.100		Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы	
9.110	7	Без ремонтных мастерских и гаражей	Р
9.120	9	С ремонтными мастерскими и гаражами	Р
9.200	5	Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные	У
10.000		Государственные, общественные, информационно-деловые и финансовые организации и учреждения	
10.121	7	отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны	Р
10.122	7	опорные пункты охраны общественного порядка	Р
10.200	7	Бизнес-центры, офисные центры	Р
10.300	7	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	Р
10.400	7	Отдельно стоящие здания кредитно-финансовых учреждений	Р
10.500	7	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	У
10.600	7	Научные и опытные станции	У
11.000		Промышленное производство	
11.120	9	Предприятия IV-V класса	Р
12.000		Склады	
12.200	9	Склады и оптовые базы IV-V классов	Р
13.000		Инженерная инфраструктура	
13.100	13	ТЭЦ, котельные большой мощности и газораспределительные станции большой мощности	Р
13.200	13	Газохранилища, нефтебазы	Р
13.300	13	АТС, районные узлы связи	Р
13.400	13	КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности	Р
13.500		Водопроводные сооружения	
13.510	13	Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины	Р
13.520	13	Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни	Р
13.600		Канализационные сооружения	
13.610	13	Городские канализационные очистные сооружения	Р
13.620		Очистные сооружения	
13.621	13	локальные канализационные очистные сооружения	Р
13.622	13	локальные очистные сооружения поверхностного стока	Р

		Зоны виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	Зона предприятий IV и V классов
13.700	13	Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи	Р
14.000		Транспортная инфраструктура	
14.100		Обслуживание и хранение городского и индивидуального транспорта	
14.110		Хранение индивидуального легкового транспорта	
14.112	3	гаражные кооперативы боксового типа	Р
14.114	3	многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости	Р
14.120		Обслуживание автотранспорта	
14.121	5	мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки	Р
14.122	5	АЗС (бензиновые)	У
14.123	5	АЗС (газовые и многотопливные) более 500 заправок	У
14.125	5	салоны по продаже автомобилей без ограничений функций	Р
14.130	13	Парки подвижного состава, депо, автобазы, базы грузового, специального и пассажирского транспорта, комбинаты благоустройства, таксоп्राки	Р
14.140		Автостоянки открытого типа	
14.141	3	стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест	Р
14.142	3	стоянки индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест	Р
14.143	3	стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)	Р
14.144	3	стоянки транзитного транспорта	Р
14.200		Транспортное обслуживание	
14.210		Автовокзалы, железнодорожные вокзалы и станции	
14.211	11	автовокзалы, автостанции	У
14.213	11	железнодорожные станции	У
14.300		Объекты инфраструктуры внешнего транспорта	
14.310	13	Объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта	Р
14.320	13	Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта	У
14.330	13	Вертолётные площадки	У
15.000		Сельское, лесное, садово-парковое хозяйство	
15.200	14	Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства	У
16.000		Санитарная очистка территории	
16.200	9	Мусороперерабатывающие комплексы	У
16.300	9	Пункты утилизации снега, снегосвалки	У
17.000		Объекты специального назначения	
17.200	13	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (отдельно стоящие)	Р

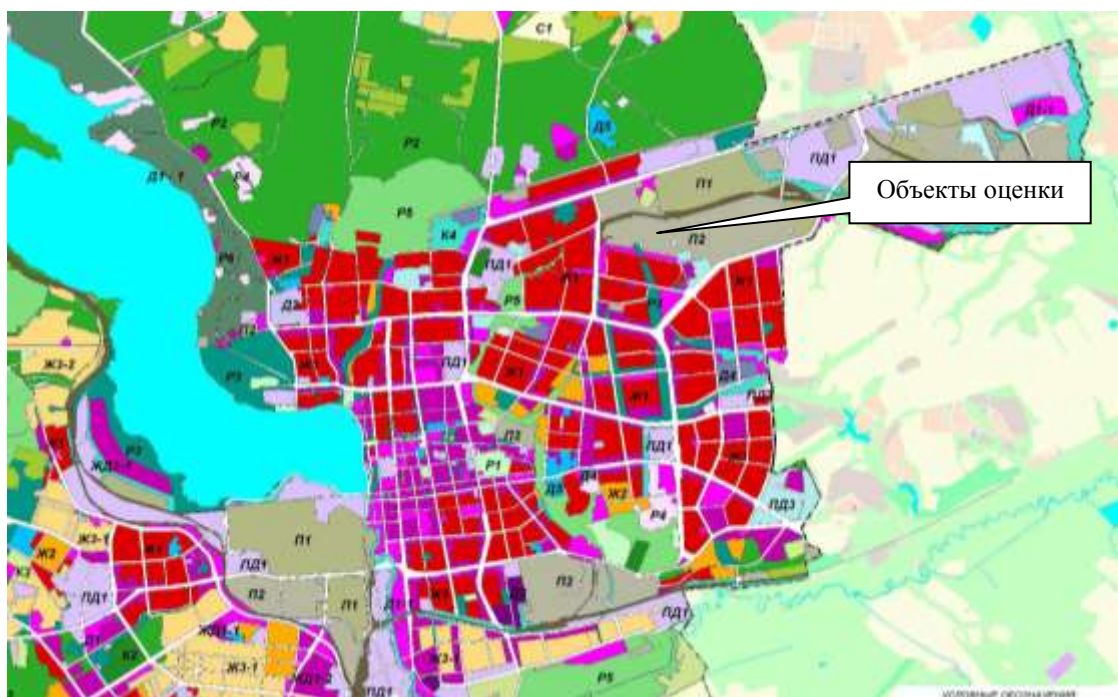


Рис. 2. – Расположение объектов оценки на карте градостроительного зонирования г. Ижевска.

3.4. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.







4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

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

4.1.1. Основные экономические показатели России и некоторых стран мира.

Табл. 27. - Объем валового внутреннего продукта, % к предыдущему году.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г. ²⁾
Россия	3,5	1,3	0,7	-3,7
Бразилия	1,8	2,7	0,1	-3
Германия	0,4	0,3	1,6	1,7
Индия	4,9	6,3	7	7,3
Китай	7,7	7,7	7,3	6,9
Великобритания	1,2	2,2	2,9	2,2
США	2,2	1,5	2,4	2,4
Франция	0,2	0,7	0,2	1,1
Япония	1,7	1,6	-0,1	0,6

Табл. 28. - Объем промышленного производства, % к предыдущему году.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г. ¹⁾
Россия	3,4	0,4	1,7	-3,4
Бразилия	-2,3	2,1	-3,1	-8,3
Германия	-0,6	0,3	1,9	0,5
Индия	0,7	0,6	1,8	3,2
Великобритания	-2,8	-0,8	1,4	1,2
США	2,8	1,9	3,7	1,3
Франция	-2,4	-0,9	-1,2	1,3
Япония	0,7	-0,9	1,9	-1

Табл. 29. - Динамика потребительских цен, % к предыдущему периоду.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	Декабрь 2015г.в%к	
					ноябрю 2015г.	декабрю 2014г.
Россия	5,1	6,8	7,8	15,5	0,8	12,9
Бразилия	5,4	6,2	6,3	9	1	10,7
Германия	2,1	1,6	0,8	0,1	0	0,2
Индия	9,3	10,9	6,4	5,9	-0,4	6,3
Китай	2,6	2,6	2	1,4	0,5	1,6
Великобритания	2,8	2,6	1,5	0	0,2	0,2
США	2,1	1,5	1,6	0,1	-0,3	0,7
Франция	2,2	1	0,6	0,1	0,2	0,3
Япония	0	0,4	2,7	0,8	-0,1	0,2





С начала 2016 года рост потребительских цен составил 2,1% (за аналогичный период 2015 года - 7,4%). Значительный рост потребительских цен с декабря 2014 года на товары повседневного спроса, особенно продовольственные товары, привёл к снижению спроса на остальную продукцию и услуги, в том числе продукцию производственного назначения (здания, автомобили, станки, мебель и др.). Этому способствовали политические и психологические факторы: санкции со стороны США, резкий рост доллара и евро, уход с рынка импортной потребительской продукции, чувство общей неопределённости и неуверенности.

Табл. 30. - Уровень безработицы, % к экономически активному населению.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.
Россия	5,5	5,5	5,2	5,6
Германия	5,4	5,2	5	4,6
Италия	10,6	12,1	12,7	11,9
Канада	7,3	7,1	6,9	6,9
Великобритания	7,9	7,6	6,2	...
США	8,1	7,4	6,2	5,3
Франция	9,8	10,3	10,3	10,4
Япония	4,4	4	3,6	3,4

Табл. 31. - Индекс физического объёма ВВП по видам экономической деятельности в сопоставимых ценах, % к предыдущему году.

	2015 г.	доля
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах, в т.ч.	96,3	100
добыча полезных ископаемых	101,1	9,8
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	98,6	2,8
обрабатывающие производства	94,9	14,1
строительство	92,6	5,9
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	103,1	4,4
рыболовство, рыбоводство	99,3	0,3
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	90	15,8
гостиницы и рестораны	94,7	0,9
транспорт и связь	98,5	7,3
финансовая деятельность	96,4	4,3
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	99,1	17,3
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	99,2	8,1
образование	95,9	2,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	100,4	4,1
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	98,6	1,6
Деятельность домашних хозяйств	101,4	0,7
Чистые налоги на продукты	93,2	

В 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в

действующих ценах составил +8421,7 млрд. рублей (39,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 11253,9 млрд. рублей, 15,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 2832,2 млрд. рублей). На конец декабря 2015 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 89014,6 млрд. рублей, из неё просроченная - 2824,7 млрд. рублей, или 3,2% от общей суммы задолженности (на конец декабря 2014г. - 2,8%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец декабря 2015г. составила 50089,0 млрд. рублей, в том числе просроченная - 395,9 млрд. рублей, или 0,8% от общего объёма задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец декабря 2014г. - 0,6%). Средства организаций на расчётных счетах в банках возросло с 7434,7 до 8905,2 млрд. руб. (на 19,8 %).

Инфляция в апреле 2016 года составила 0,4%, с начала года — 2,6%. Для сравнения, в апреле 2015 года рост потребительских цен составил 0,5%, а с начала 2015 года — 7,9%.

Табл. 32. - Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности, %

	2015г.		Справочно 2014г.	
	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов
Всего	9,3	5,0	8,6	3,9
в том числе:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	21,3	7,4	18,4	5,7
рыболовство, рыбноводство	59,4	25,3	33,2	6,1
добыча полезных ископаемых	26,8	12,7	22,2	14,6
в том числе:				
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	24,4	13,2	20,7	15,6
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	46,9	9,3	36,0	9,0
из нее добыча металлических руд	44,7	10,0	34,8	10,3
обрабатывающие производства	12,4	4,7	10,7	2,3
из них:				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	10,7	7,0	10,2	5,1
текстильное и швейное производство	12,5	7,1	10,3	2,1
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	7,3	2,8	5,7	-1,6
обработка древесины и производство изделий из дерева	12,3	-0,7	13,0	-3,4
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	18,7	11,9	11,9	1,8
в том числе:				
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	22,6	12,9	11,3	-2,2
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	11,0	9,7	12,9	11,1
производство кокса и нефтепродуктов	6,5	3,0	8,7	2,3
в том числе:				
производство кокса	18,6	12,2	9,5	-6,6
производство нефтепродуктов	6,4	2,9	8,7	2,3
химическое производство	33,0	10,1	22,4	0,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	7,7	3,9	6,4	0,7
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	8,0	-0,7	9,2	-0,6
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	22,4	8,6	16,7	4,4
в том числе:				
металлургическое производство	24,8	9,1	18,7	4,8
производство готовых металлических изделий	8,5	4,1	6,3	1,5
производство машин и оборудования	8,2	2,3	6,8	1,3

производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	11,9	7,0	10,2	5,1
производство транспортных средств и оборудования	6,1	-0,3	5,5	-0,3
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	5,5	1,8	5,0	1,4
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	5,6	1,9	5,1	1,5
из них:				
производство, передача и распределение электроэнергии	8,7	2,6	8,1	2,2
производство и распределение газообразного топлива	2,3	1,8	2,3	1,4
строительство	5,4	1,9	5,1	1,6
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	7,1	6,5	7,4	4,7
в том числе:				
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	3,2	9,5	2,3	6,7
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	9,8	6,4	10,3	4,4
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	1,4	6,0	2,2	5,6
гостиницы и рестораны	5,8	-9,4	5,8	-1,6
транспорт и связь	10,6	2,6	9,6	1,5
из них:				
деятельность железнодорожного транспорта	4,2	0,9	2,1	-0,4
деятельность прочего сухопутного транспорта	-7,3	-0,7	-6,3	-0,2
транспортирование по трубопроводам	15,4	2,7	14,4	2,2
связь	21,4	5,5	23,5	5,0
финансовая деятельность	0,5	3,1	0,7	0,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	9,7	1,5	8,9	1,2

Таким образом, в среднем по экономике рентабельность активов в 2015 году возросла с 3,9 % до 5 %, (Показатели рентабельности активов по отраслям могут быть использованы в качестве усреднённой прибыли предпринимателя при оценке отраслевой недвижимости).

Деловая активность организаций

Обследование деловой активности по опросу руководителей 3,1 тыс. организаций показало, что средний уровень загрузки производственных мощностей в марте 2016г. составил 64%. 91% респондентов считают, что их производственные мощности обеспечат удовлетворение ожидаемого в ближайшие 6 месяцев спроса на продукцию, из них 12% указывают на избыточность имеющихся мощностей. Среди факторов, сдерживающих рост производства, руководители обрабатывающих производствах называют неопределённость экономической ситуации, недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке, высокий уровень налогообложения и недостаток финансовых средств.



Положение в добывающих отраслях России

Рост ВВП в добывающих отраслях составил 1,1 %. С 20.01.2016 года цены на нефть имели общую тенденцию роста: с 28.21 долл./баррель 20.01.2016 до 47.32 долл./баррель 30.04.2016 года.



Среднесуточная добыча нефти в феврале текущего года выросла по сравнению с февралём прошлого года на 4,2 %. За январь-апрель 2016 года уровень добычи вырос на 2,7% и достиг 10,889 млн. баррелей в сутки.

в электроэнергетике

В 2015 году ВВП в отрасли снизился на 1,4 %, но сохранилась положительная динамика объёмов производства электроэнергии. При этом рост производства был обусловлен внешнеторговым фактором в отличие от предыдущих лет, когда динамика производства определялась внутренним спросом.

Согласно данным Росстата, в 2015 году производство электроэнергии в России составило 1063,4 млрд кВтч (вместе с Крымом), что на 0,4 % больше, чем в 2014 году. Однако потребление электроэнергии в России снизилось в 2015 году на 0,5 %, до 1008,2 млрд кВтч. В том числе по причине более тёплой зимы. На результат повлияло также и сокращение производства в реальном секторе экономики. Увеличение производства электроэнергии стало возможным за счет роста сальдо экспортно-

импортных поставок электроэнергии на границе России. Согласно данным Федеральной таможенной службы, экспорт электроэнергии из России в 2015 году увеличился по сравнению с 2014 годом на 24,3%. За это же время импорт вырос на 2,5 %. Крупнейшим покупателем российской электроэнергии в 2015 году стала Финляндия. Также существенно выросли поставки на Украину, в т.ч. за счет транзитных потоков в Крым. В 2015 году Китай снизил импорт электроэнергии из России из-за уменьшения потребления в северных провинциях. Сократились поставки в Литву, переходящую на поставки электроэнергии из Польши и Швеции.

В 2016 году экспорт электроэнергии из России может сократиться в Украину и Белоруссию. В свою очередь, внутреннее потребление электроэнергии останется на уровне 2015 года или будет немного ниже.

в машиностроении

Машиностроение в любой высокоразвитой стране имеет приоритетное значение как локомотив остальных отраслей экономики и повышения роста благосостояния населения. К сожалению, тенденции мирового разделения труда, сложившиеся за последние 25 – 30 лет, поставили Россию в ряд сырьевых стран. Но политические кризисные события в мире последних двух лет показали ошибочность такой политики специализации.

С ноября 2014 года российский машиностроительный сектор стал демонстрировать отрицательную тенденцию, а в 2015 году снижение составило 8,9 % по сравнению с 2014 годом. В 2009 году по причине значительной зависимости от мировых финансов спад машиностроения был ещё сильнее - 31,2 %. В 2015 году резко упал спрос на автомобильном рынке (что вероятно сохранится и в 2016 году). В результате автомобилестроение продемонстрировало худший результат среди других отраслей машиностроения.

2015 год и, особенно, начало 2016 года ознаменованы разворотом курса экономической политики государства в сторону резкого роста технологичных отраслей экономики и наукоёмких производств. Если в июле спад достиг почти 20 %, то в четвёртом квартале спад сократился до 10 %. Ожидается, что действующие госпрограммы поддержки автомобилестроительного сектора смогут существенно сгладить негативные тенденции в автомобилестроении, стабилизировать ситуацию и восстановить спрос. Размер господдержки в рублёвом выражении в 2016 году будет увеличен примерно на 15%. Планируется возобновить предоставление автокредитов, что оживит потребительский спрос. В других отраслях машиностроения спад сменился ростом, что позволяет надеяться на улучшение общей динамики в 2016 году. В частности, рост производства грузовых магистральных вагонов в 2015 году составил 24,7 %, а на 2016 год прогнозируется на уровне 15 - 30 %. Есть перспективы роста сельскохозяйственного машиностроения. В 2014 году спад производства сельхозмашин составил 14,3 %. Но уже в 2015 году за счет роста производства сельскохозяйственных тракторов и зерноуборочных комбайнов отрасль показала очень приличный рост - на 26,8 %. Большую роль здесь сыграла программа господдержки в виде субсидирования производителей сельхозтехники. Причём, если в 2014 году субсидии составляли 15% от цены техники, то с июня 2015 года эта цифра увеличена до 25%. В 2016 году общий объем государственных субсидий для производителей сельхозтехники предполагается удвоить с 5 до 10 млрд руб. В 2016 году прогнозируется общий рост производства в сельскохозяйственном машиностроении на уровне 5%. В пищевой, кожевенно-обувной, целлюлозно-бумажной промышленности и в производстве резиновых и пластмассовых изделий темпы роста были положительными в результате ухода с рынка импортной продукции. Рост объёмов добычи нефти в мире в 2014 – 2015 годах привёл к падению цен сырья и к росту курсов доллара и евро, что обусловило рост рублёвых цен на металлопрокат и на другие материалы внутри страны. Негативное влияние на отрасль оказало и резкое повышение процентных ставок по кредитам, но эта мера вынужденная с целью сдерживания инфляции. Основная причина общего сокращения производства в машиностроении - снижение внутреннего спроса. Спрос упал и на оборудование инвестиционного назначения, и на технику для розничного рынка.

в производстве продуктов питания

Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака составил 102,0% против 102,5% в 2014 г., в том числе мяса и мясопродуктов – 105,0%, молочных продуктов – 102,0%, продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов – 102,2%, растительных и животных масел и жиров – 97,1%, продуктов переработки и консервирования картофеля, фруктов, овощей – 98,4%, напитков – 99,1%, табачных изделий – 97,0 процентов. По сравнению с 2014 г. выросли объёмы выработки масла сливочного (на 2,9%), сыров и сырных продуктов (на 17,1%), цельномолочной продукции (на 1,2%). Сохранились высокие темпы производства

плодоовощной продукции замороженной (на 10,0%), картофеля переработанного и консервированного (на 6,8%), маргариновой продукции (на 2,4%), макаронных изделий (на 5,0%), муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур (на 2,1%), сахара-песка (на 9,5%). На уровне предыдущего года выработано кондитерских изделий (99,1%). хлеба и хлебобулочных изделий (99,3%), продуктов молочных сгущённых (99,5%).

В то же время снижены объёмы выработки колбасных изделий (на 1,9%), консервов мясных (на 11,3%), круп (на 5,4%), плодоовощных консервов (на 6,7%), майонеза и соусов (на 3,1%), масла растительного (на 5,8%), минеральной воды (на 3,6%), а также папирос и сигарет (на 3,4%).

в сельском хозяйстве

Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство в целом показали рост 3,1 % за счет роста производства и цен пшеницы, подсолнечника, мяса КРС и птиц.



По данным ФТС России (без учёта данных о взаимной торговле с государствами-членами ЕАЭС), экспорт зерна с 1 июля по 16 марта 2015/16 МГ составил 27,0 млн т (+5,8% к периоду с 1 июля по 16 марта 2014/15 МГ), в т. ч. пшеницы – 19,9 млн т (+2,9%), ячменя – 3,8 млн т (-8,1%), кукурузы – 3,1 млн т (в 1,8 раза больше). За период с 1 по 16 марта 2016 г. экспортировано 1 225,2 тыс. т зерна (+31,1% к соотв. периоду 2015 г.), в т. ч. пшеницы – 716,4 тыс. т (в 2,0 раза больше), кукурузы – 357,8 тыс. т (в 1,7 раза больше), ячменя – 132,2 тыс. т (в 2,4 раза меньше). средняя цена сельхозтоваропроизводителей в РФ на реализованную пшеницу прод. мягкую 3 кл. составила 10 541 руб./т, на пшеницу прод. мягкую 4 кл. – 9 896 руб./т, на пшеницу фуражную – 9 002 руб./т.

В 2016 г. прогнозируется валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в объёме до 104,0 млн. тонн, производство сахарной свёклы – до 37,8 млн. тонн, картофеля – 32,0 млн. тонн, овощей – на уровне не ниже прошлых лет.

На 1 февраля 2016 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, насчитывалось крупного рогатого скота 19,0 млн. голов (98,4% к 1 февралю 2015 г.), в том числе коров – 8,4 млн. голов (98,2%); поголовье свиней составило 21,8 млн. голов (109,7%), овец и коз – 24,2 млн. голов (99,2%), птицы (в сельхозорганизациях) – 451,9 млн. голов (104,8%).

В 2015 году по сравнению с 2014 годом возросли физические объёмы импортных закупок молока и сливок сгущённых (на 3,1 %), кофе (на 1,4%), сахара белого (в 1,6 раза). Сократился ввоз мяса свежего и мороженого (на 26,7%), мяса птицы (на 44,2%), масла сливочного (на 37,3%), зерновых культур (на 37,2%), изделий и консервов из мяса (в 3,3 раза), сахара-сырца (на 23,9%), рыбы (на 38,3 %), цитрусовых (на 7,0%), масла подсолнечного (в 2,6 раза), какао-бобов (на 25,6%), продуктов, содержащих какао (на 44,3%), алкогольных напитков (на 41,8%), табачных изделий (на 9,4%).

Объём кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 4 февраля 2016 г., составил 9 022,0 млн. рублей или 132,9% к соответствующей дате 2015 г., в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 8366,7 млн. рублей (145,6%), ПАО Сбербанк – 655,3 млн. рублей (62,8%).

Повышение потребительского спроса и цен должно положительно отразиться на перспективах отечественного сельхозпроизводства и на импортозамещении.

в финансовой системе

Действующая ключевая ставка ЦБ РФ составляет 11,00% годовых.

Общий объём привлечённых кредитными организациями средств на 1 февраля 2016г. составил 49635,2 млрд. рублей. (+12,3 % по сравнению с 01 февраля 2015 года). Депозиты физ. лиц составили 22801,5 млрд. руб (+18,0%), в т.ч. в Сбербанке 10340,2 (+22,9 %).

С начала года, активы банковского сектора выросли до 83,3 триллиона рублей (+ 0,3%), при этом весь прирост был обеспечен валютной переоценкой, а без учёта влияния переоценки активы сократились на 0,7%. Предполагается, реальный прирост активов за 2016 год будет в 5-8%. Общий объём размещённых средств за период с января 2015 по февраль 2016 года возрос с 49069,5 до 55015,4 млрд. руб. (+12,1 %). Кредиты организациям возросли на 16,1 %, кредиты физлицам сократились на 6,3 %. За 2015 год было выдано ипотечных кредитов на сумму 1143,6 млрд. руб. На 1 февраля 2016г. объём просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, составил 74,4 млрд. рублей (1,8% от общей задолженности по жилищным кредитам).

По итогам февраля российским банкам удалось заработать 50,4 миллиарда рублей, а в целом с начала года – 83 миллиарда рублей, тогда как в первые два месяца прошлого года банки потеряли 36 миллиардов рублей. Такая динамика показывает позитивные тенденции развития банковского сектора. В целом за два месяца 2016 года российские банки сумели заработать больше, чем за 9 месяцев прошлого года, однако этот результат примерно в 2 раза хуже результата, который был в докризисные годы. При этом, отмечается процесс укрупнения банков. С января 2015 по январь 2016 года количество действующих кредитных организаций сократилось с 834 до 733 единиц.

Международные резервы Российской Федерации

По данным Банка России, на 1 марта 2016г. международные резервы составили 380,5 млрд. долларов США и увеличились по сравнению с 1 марта 2015г. на 5,6%.

Доходы населения

Снижение реальных располагаемых денежных доходов населения за 2015 год составило 4,0%. Снижение наблюдается второй год подряд, однако в 2015 году оно было самым глубоким с 1999 года (Тогда реальные располагаемые доходы населения сократились на 12%). Сокращение реальных располагаемых доходов населения в немалой степени обусловлено девальвацией рубля, которая способствовала повышению потребительских цен. Сокращение объёмов производства в реальном секторе вызвало увеличение количества безработных, снижение платёжеспособности, снижение потребительского кредитования и, как следствие, снижение доходов населения.

Инвестиции

На фоне снижения потребительского спроса, происходит спад инвестиций - 8,4% (для сравнения, в 2009 году снижение было - 13,5%). Отрицательная динамика инвестиций сохраняется уже третий год подряд и объясняется неопределённостью и неуверенностью в целом по экономике. Одной из причин является удорожание заёмного капитала. Иностранный капитал вследствие санкций для многих компаний стал недоступен, а кредиты российских банков резко подорожали после повышения ключевой ставки. Ощутимое оживления инвестиционной активности можно ждать только в условиях политической и экономической стабильности и при снижении ставок по кредитам. Но пока

политическая напряжённость сохраняется и поддерживается извне, а понижение ставки маловероятно в связи с высокими инфляционными рисками.

Важнейшей предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные программы, которые должны разогнать инвестиционные процессы. В этих условиях положительную роль должен сыграть частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний, теперь у российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Требуется строить новые производственные здания, приобретать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию производства. Однако это процесс многосложный, затратный, требует времени и ожидать скорого роста здесь не стоит.

Строительство

До 2015 года (исключая период 2009 -2010 гг) строительная отрасль росла значительными темпами:

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЗДАНИЙ						
	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Число зданий – всего, тыс.	141,6	216,5	227,2	241,4	258,1	304,2
в том числе:						
жилого назначения	131,0	201,7	211,2	223,0	239,1	283,0
нежилого назначения	10,6	14,8	16,0	18,4	19,0	21,2
Общий строительный объем зданий – всего, млн. м ³	265,4	397,4	423,2	485,6	526,7	617,8
в том числе:						
жилого назначения	202,2	271,8	296,5	316,9	343,5	404,4
нежилого назначения	63,2	125,6	126,7	168,7	183,2	213,4
Общая площадь зданий - всего, млн. м ²	66,3	91,5	99,0	110,4	117,8	138,6
в том числе:						
жилого назначения	54,8	70,3	77,2	82,0	87,1	104,4
нежилого назначения	11,5	21,2	21,8	28,4	30,7	34,2

С 2015 года ситуация стала заметно усложняться по причине снижения общеэкономических показателей, снижения доходов населения и бизнеса и, соответственно, снижения спроса. Снижение объёмов строительства за год составило -7%. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в I квартале 2016г. составил (-16%).



В начале текущего года Правительство продлило программу льготной ипотеки до конца 2016 года. На программу предусмотрено до 16,5 миллиарда рублей бюджетных средств. Для участия в программе субсидирования коммерческие банки должны сохранить максимальную годовую ставку при выдаче ипотечных кредитов в пределах 12 %. Для населения ставки сохраняются не выше 12 %,

но прибыль банков снизится. Объем выдачи ипотеки планируется поддержать на уровне 900 миллиардов — 1 триллион рублей. В прошлом году объем выдачи превысил 1,1 триллиона. Субсидирование ипотеки поможет поддержать интерес населения к покупке жилья. В 2014 и 2015 годах было введено примерно одинаковое количество жилья — около 84 миллионов квадратных метров. Но в 2015 году в единицах квартир было продано на 10% процентов больше, рост объёмов ввода жилья эконом-класса превысил 30%, стали строить больше однокомнатных квартир и квартир-студий. В нынешних сложных условиях **10%** - это хорошая прибыль. Регионам, участвующим в программе "Жилье для российской семьи", будут выделены компенсации за квадратный метр введённого жилья в части инженерной инфраструктуры. Заявленная цена в 35000 руб./кв.м. для покупателей пока остаётся неизменной. Москва в этой программе не участвует.

Выводы и прогнозы

Анализ динамики основных показателей экономического развития России и причин их снижения показывает, что мировая экономика в значительной степени зависит от мировой политики. Сегодня мировая политика диктуется владельцами крупнейших международных корпораций через мощный государственный аппарат США.

25 лет назад Россия под давлением США, взяв курс на рыночные отношения, разрушила свою государственную плановую экономику, понесла колоссальные потери, сравнимые с мировой войной. Вся экономика была брошена в стихийный рынок и за 10 лет практически уничтожены ключевые для любого развитого государства отрасли (тяжёлая промышленность, станкостроение, судостроение, самолётостроение), жестоко пострадали сельское хозяйство, лёгкая и пищевая промышленность. Были разворованы, пошли на лом и уничтожены активы ведущих производств: их здания, сооружения, оборудование. До 2007 года сформировалась рыночная модель экономики с международной специализацией на добывающих и на энергетических отраслях.

В 2014 году, открыто заявив о защите своих интересов, Россия получила в ответ мощное политическое и экономическое давление со стороны США. Используя своё лидирующее положение в мировой экономике и финансах и игнорируя международное экономическое право и частные интересы бизнеса, США объявили о санкциях и навязали свою волю технологически развитым компаниям мира прекратить бизнес в России. В этих условиях, разумеется, разрыв экономических отношений с высокотехнологичными компаниями отрицательно отразился на российской экономике, имеющей ориентированную на нефтедобычу структуру. Но ещё большее влияние оказало падение за короткий срок мировых цен на нефть со 116 до 28 долл. за баррель. С 2013 года США лавинообразно увеличили нефтедобычу и, пользуясь своим доминированием на фондовых и валютных рынках, влиянием на крупнейшие нефтедобывающие и нефтепотребляющие страны, обрушили рынок нефти.

В такой ситуации экономические законы были полностью подчинены мировой политике, и все страны, ориентированные на экспорт нефти и сырьевых ресурсов, ощутили глубокие структурные проблемы национальных экономик: дефицит бюджета и снижение госдоходов, снижение социальных расходов, снижение доходов населения и бизнеса, снижение потребительского спроса и инвестиционной активности, высокую инфляцию. Ровно это мы имеем сегодня в нашей экономике. Россия получила от «партнёров» тяжёлый урок.

Перспективы экономики и рынка недвижимости.

Положение напряжённое, но не кризисное. Снизившийся курс рубля стимулирует отечественное производство. Сельское хозяйство, сельхоз переработка и производство сельхозмашин и оборудования получили отличный стимул для развития и это уже повсеместно наблюдается. Сегодня главные ориентиры для нашей экономики – позитивный настрой, стабильность для бизнеса, стимулирование инвестиционной активности, потребительского спроса, стимулирование обрабатывающих и, в первую очередь, высокотехнологичных отраслей промышленности (станкостроения, самолётостроения, электронной и электротехнической промышленности). Учитывая действующие госпрограммы, меры по стабилизации и комплексному экономическому развитию, можно надеяться на начало роста уже с осени 2016 года. Весь процесс реформирования структуры экономики может занять несколько лет.

Но и углеводороды остаются для России важным экспортным товаром и основой валютных поступлений. Как предполагалось, мировые цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. Уже в апреле 2016 года отмечается сильнейшее за последние 10 месяцев сокращение добычи в США. Закрытие нерентабельных буровых установок приводит к снижению предложения на рынке. Сокращение добычи на Аляске уже достигло 16%. Цена на автомобильное топливо в США, как крупнейшем потребителе нефти в мире, поднялась с февраля

2016 года с \$1,68 до отметки \$2,22 за галлон. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, и в начале апреля установлен рекорд по импорту нефти, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортёром, обогнав США. Россия при этом активно потеснит позиции Саудовской Аравии на китайском рынке, наращивая свой экспорт. Признаки восстановления мира на Ближнем Востоке, общая тенденция большинства нефтедобывающих стран регулировать добычу нефти позволяют надеяться на дальнейший рост на нефтяных рынках. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределённости в вопросах войны и мира. В любом случае, России следует интенсивнее развивать перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, развивать внутренний спрос и стимулировать инвестиции.

Перспективы рынка недвижимости

Рынок, как живой организм, зависит от настроения участников, от понимания ими общих политических и экономических тенденций и перспектив.

Основные тенденции и перспективы:

- 1 Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку 2015 год показал снижение основных экономических показателей, снижение доходов бизнеса и населения. Отрицательные данные негативно влияют на настроение участников рынка.
- 2 Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.
- 3 Пока сохраняется некоторая коррекция рыночных цен в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой, где в предыдущие 15 лет (за исключением 2009-2010 годы) отмечался ажиотажный рост. В сегодняшней ситуации Снижение цен недвижимости до минимального (в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 %) экономически оправдано. Другие, низко активные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжают некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки.
- 4 Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса стабилизируют спрос, но сезонность цен недвижимости позволить увидеть рост только с осени 2016 года.
- 5 В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объёмы строительства, что обуславливает уход с рынка некоторых инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнёт рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.
- 6 Учитывая геополитическую напряжённость и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции в целом сохранятся в 2016 году.
- 7 В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

(Анализ подготовлен специалистами [СтатРиелт](#))

Использованные материалы:

1. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru,
2. Международный валютный фонд. <http://www.imf.org/>,
3. <http://www.kommersant.ru>,
4. EREPORT.RU. мировая экономика. <http://www.ereport.ru/>

4.1.2. Основные социально-экономические характеристики г. Ижевска.

Табл. 33. - Основные показатели социально-экономического развития города Ижевска за 9 месяцев 2016 года.

Показатель	9 месяцев 2016 года 1	Темп роста в % к соответствующему периоду прошлого года
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ, оказано услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых, обрабатывающим производствам, производству и распределению электроэнергии, газа и воды крупными и средними предприятиями (без учёта данных территориально-обособленных подразделений, расположенных на территории других муниципальных образований), млн. руб., в том числе	127 206,80	134,4
- добыча полезных ископаемых, млн. руб.	814,1	59,8
-обрабатывающие производства, млн. руб.	107 725,9	141,3
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды, млн. руб.	18 666,7	109,7
Индекс физического объёма производства по крупным и средним предприятиям, %	106,4	
Прибыль прибыльных крупных и средних организаций для целей бухгалтерского учёта, млн. руб.	34 166,90	97,3
Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям, млн. руб.	21 597,10	107,4
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м	235,9	125,9
Общий объем розничного товарооборота (с учетом всех источников реализации), млн. руб., в том числе	91 415,3	101,8
- оборот розничной торговли, млн. руб.	86 251,3	102,4
- оборот общественного питания, млн. руб.	5 164,0	93,3
Объем платных услуг населению по крупным и средним организациям, млн. руб.	16 519,6	103,8
Индекс потребительских цен на товары и платные услуги, в % нарастающим итогом к соответствующему периоду предыдущего года	103,8	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по крупным и средним организациям (без учёта данных территориально-обособленных подразделений, расположенных на территории других муниципальных образований), руб.	31 930,5	106,2
Среднесписочная численность работников по крупным и средним организациям (без учёта данных территориально-обособленных подразделений, расположенных на территории других муниципальных образований), тыс. чел.	186,0	97,8
Численность официально зарегистрированных безработных на 01.10.2016г., чел.	2 696 ²	95,7
Уровень регистрируемой безработицы на 01.10.2016г., %	0,73 ²	
Численность постоянного населения г. Ижевска на 01.01.2016г., чел.	643 496	100,2
Рождаемость, чел.	7 129	97,1
Смертность, чел.	5 446	98,5
Естественный прирост населения, чел.	1 683	92,6
Миграционный прирост населения, чел.	1 195	
Величина прожиточного минимума в Удмуртской Республике за III квартал 2016 года в расчете на душу населения, руб.	8 467 ³	98,5

¹ – данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Удмуртской Республике;² – информация Государственного казённого учреждения Удмуртской Республики «Центр занятости населения города Ижевска»;³ – величина прожиточного минимума установлена постановлением Правительства Удмуртской Республики от 07.11.2016г. №467⁴.⁴ Ссылка на источник: <http://www.izh.ru/i/info/20877.html>. Дата подготовки информации: 13.01.2017 г.

4.1.3. Выводы об анализе влияния

Исходя из представленных выше данных, можно сделать вывод, о том, что рынок недвижимости должен находиться в состоянии равновесия (без значительных повышений или понижений) или незначительного подъёма, поскольку:

1 Политическая ситуация в России по состоянию на дату оценки стабильная.

2 Незначительный Рост ВВП и инвестиций будет способствовать развитию всех сегментов коммерческой недвижимости - офисной (как следствие роста компаний, прихода новых зарубежных фирм), гостиничной (вследствие увеличения туристического потока в рамках делового и познавательного туризма), а также торговой и складской недвижимости, так как положительная динамика ВВП предполагает положительную динамику денежных доходов населения, что, в свою очередь, стимулирует спрос. Роста ВВП предполагает динамичный рост акций, а так же возможностей компаний по возврату заёмного капитала, что стимулирует привлечение средств (инвестиций и займов) в экономику.

3 Основной социальной тенденцией, которая будет оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, является формирование среднего класса - наиболее широкой платёжеспособной социальной прослойки. Более серьёзные требования предъявляются к торговой недвижимости, а рост спроса на качественные товары потребления формирует спрос на качественную логистику и логистические комплексы. Миграционный приток в крупных городах приводит к дополнительному предложению рабочей силы и, в свою очередь, к росту спроса на жилую, торговую и офисную недвижимость.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учёта характеристик оцениваемой недвижимости.

Табл. 34. - Классификация сегментов рынков недвижимости⁵.

Критерий классификации	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость: офисные; торговые; производственно-промышленные; торговые; складские здания; гостиницы; рестораны.
	Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ)
	Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, зоны разработки полезных ископаемых)
	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенные земельные участки
	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
	Условно доходная недвижимость
	Бездоходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Уникальные объекты
	Редкие объекты
	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активные рынки недвижимости
	Пассивные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки
	Готовые объекты
	Не завершённые строительством объекты
	Объекты, нуждающиеся в реконструкции

4.2.1. Вывод об определении сегмента рынка.

В таблице ниже представлено определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

Табл. 35. - Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

Критерий классификации	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость: производственно-промышленные объекты
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенные земельные участки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

⁵ Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с.

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Согласно п. 8 ФСО №1 информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объектов оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Таким образом, в качестве информации Оценщик не может использовать предложения к продаже объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемым, опубликованные после даты оценки.

Следует отметить, что когда количество предложений к продаже сопоставимых объектов недвижимости недостаточно, согласно п. 116 ФСО №7 допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Оценщик на основе материалов сети Интернет провёл анализ цен и ставок аренды на имущественные комплексы производственно-складского назначения.

В ходе исследования были проанализированы: производственно-складские объекты класса С

В основе исследования классификация, представленная в таблице ниже⁶.

Табл. 36. - Классификация производственно-складской недвижимости.

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удалённостью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивные, планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утеплённый ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхоз постройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учёта и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

⁶ Ссылка на источник: http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17. Дата подготовки информации: 13.01.2017 г.

Табл. 37. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: производственно-складские объекты (предложения к продаже).

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
1	24.11.2016	27.12.2016	Производственный корпус	им Дерябина проезд, 2/11, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	21 700 000	7313	2967	Агентство недвижимости Система, 8-950-828-14-72	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-174367424	Производственный корпус, производственное помещение, отдельно стоящее здание с площадями под АБК. Площадь корпуса 7313 кв.м., состоит из 3 этажей, высотой по 4 м каждый, этажи площадью 2430 кв.м., разделены на 2 крыла по 1215 кв.м. В данный момент 1 и 2 этаж производственные площади, 3 этаж - АБК (стены 3-го этажа не несущие). В середине здания въездные ворота высотой 3,5 м, там же, по центру лифт грузоподъемностью до 2 тонн. до 3-го этажа. Все коммуникации централизованные: вода горячая и холодная, канализация, отопление. Электричество мощностью до 2 МВт, своя КТП. Конструкция здания выполнена из армированных бетонных колонн с железобетонными перекрытиями. Наружные стены кирпичная кладка, качество - на века. Конструкция здания позволяет выделить в каждом крыле отдельный вид производства со своими силовыми узлами, офисными помещениями, местами отдыха и удобствами для персонала. Находится здание практически в центре города, недалеко от Ижевского пруда и реки Иж, на территории Индустриального Парка (бывший Концерн Калашников). Территория технологического парка ограждена и находится под круглосуточной охраной. Удобная транспортная развязка. Городом организованы 5 маршрутов общественного транспорта, курсирующих ежедневно с периодичностью 5 - 10 минут каждый, прямо до проходной. Цена: 8900 руб / 1 кв.м. цена сформирована по нижней планке без торга. Здание можно приобрести как полностью так и поэтажно. Цена указана за этаж, Вадим. Коммерческая недвижимость выгодно, коммерческая недвижимость в центре города, лучшая цена, площади под производство, АБК, в собственность, продажа завода, большой корпус, под производство, лучшее предложение, акция, большие площади в одном корпусе, помещение под офис.
2	02.08.2016	28.12.2016	Помещение свободного назначения	ул Пойма, 22, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	11 500 000	660,3	17416	МФК Пойма, 8-341-290-83-92	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-167075299	ПРОДАМ двухэтажное здание - г. Ижевск, ул. Пойма, 22 (литер Ж), общей площадью 660,3 кв.м. 1 этаж – 307,4 кв.м. 2 этаж – 352,9 кв.м. Здание расположено на территории бывшего мясокомбината «ИМКО», на 1-й линии ул. Пойма, в 300 метрах за строительной ярмаркой, ТЦ «Три кита». Территория огорожена, находится под управлением УК МФК «Пойма». Круглосуточная охрана. Отличная транспортная развязка. В 5-ти минутах ходьбы от остановки общественного транспорта «Хозбаза». Здание реконструировано в 2015-16гг. Кровля новая, наружные стены утеплены, обшиты белым профлистом. Отлично подойдет под магазин/офис/склад/общепит.

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
										На данный момент весь 1эт. (300 кв.м.) сдан в аренду – 80000 руб./мес. Характеристика помещений: 1. Наличие ХВС, канализации (два санузла на 1-м эт.), значительные электрические мощности (до 100кВт), собственная газовая котельная на территории, провайдеры – Ростелеком, Эр-Телеком, Лайнер-Телеком. 2. Высота потолков – 3м. (на 1-м этаже потолки подвесные типа Армстронг), полы – бетонные. Стены облицованы на 1-м этаже изнутри белым профлистом. 3. Одна центральная входная группа, два дополнительных входа в помещения 1-го этажа. Отличное вложение денежных средств. Продажа в связи покупкой помещения большей площади. Стоимость – 11,5 млн. рублей. Обременений нет. Прямая продажа от собственника, документы готовы к продаже. Есть возможность рассрочки на 5 лет без участия банка.
3	04.10.2016	28.12.2016	Производственное помещени е	Дерябина 2/65, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	21 509 378	1297,7	16575	Группа компаний «Мост», 8-912-760-28-78	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-171416838	Помещение подойдёт под металлообработку, станкостроение, сварочное и формовочное производства, для нефтяной промышленности, лифтостроительной, обработки металлов и ремонта. Тип помещения: Производство. Адрес: г. Ижевск, ул. Дерябина 2/65. Этаж: 1. Площадь: 1297,7 м2. Цена с НДС. Информация о помещении: • удобная прямоугольная форма помещения. • высота потолков 8 м., • 2 кран-балки, грузоподъёмностью 5 тонн • большие подъёмные ворота 4х4,5 м. для грузового автотранспорта, • большой объем электрических мощностей = 3,5 МВт, • новая кровля с системой подогрева и водоотведения, исключая протечки, • пластиковые окна, • современная система отопления, • вода, канализация в помещении, • общее освещение с энергосберегающими лампами, • отремонтированные душевые, раздевалки, санузлы для персонала, офисные помещения рядом с производством. • охрана и частная автоматизированная система пропусков, • обслуживание помещения - опытная управляющая компания «Мост». • есть уютное кафе в здании. Выгодные условия: 1)Вы получаете помещение в собственность после оплаты 15% от стоимости покупки, 2)НДС покроет ваши расходы на предоплату, 3)Возможность приобретения в кредит по льготной процентной ставке 18% (в рамках поддержки Минэкономразвития), 4)Возможность приобретения в рассрочку на срок до 5 лет. ОСОБЕННОСТИ: Относится к Индустриальному парку "Развитие", а это значит: 1. Рядом работают ведущие производственные компании УР, крупные экспортёры и активно развивающиеся компании. 2. Резидентам предоставляется Центр коллективного пользования новейшее высокопроизводительным оборудованием. 3. На территория Индустриального парка открыт Учебный центр по подготовке и повышению квалификации для операторов станков с ЧПУ (Fanuc и Siemens) и программистов. 4. Опытная Управляющая компания обеспечит

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
										бесперебойную поставку всех необходимых энергоресурсов и снимет с вас заботы по обслуживанию сетей.
4	29.03.2016	26.12.2016	Производственное помещени е	Воткинское шоссе, 284, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	3 600 000	720	5000	Частное лицо, 8-912-744-52-40	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-153675720	Продам производственное помещение 720 кв.м. высота потолка 8 м (тельфер, ворота под фуру, бетонированная площадка). Цена 6000 т. р. Помещение 360 кв.м. высота потолка 6 м. Территория обнесена забором, площадь забетонирована, зимой подъездные пути чистят регулярно. Цена 3 500 т. р. Цена за оба объекта 8 500 т. р. ПРИ ПОКУПКЕ В ЭТОМ ГОДУ. Общая площадь земли под 2 помещениями 52 сот. (в аренде на 35 лет). Газ 300-400 м, есть скважина с водой (для каждого помещения) глубина 45 м земли. Окажу помощь в оформлении кредита на данный объект. Рассмотрим разные варианты оплаты: рассрочка, обмен на другую недвижимость или технику. /// Покажу в любое время.
5	07.04.2016	26.12.2016	Производственная база	ул.Драгунова,43, Глазов, Удмуртия	12 200 000	2425	5031	Евгений, 8-922-502-22-45	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-glazov-154801758	Продам производственную базу. Включает в себя: земельный участок 12880 м2, 2 цеха 955м2 и 1370м2 + здание АБК (100м). Все в собственности. На территории подземный пожарный резервуар с насосной станцией. Удобные подъездные пути, высота потолка 8-10 метров, кран -балки в цехах (3тн и 5тн) и кран-балка на улице (3тн), Электричество до 1 МВт. Бетонный пол в цехах, новая кровля (профнастил), огороженная территория, большая ровная уличная площадка. Водопровод, канализация на территории, газопровод и теплоцентраль подведены до границы.
6	22.11.2016	27.12.2016	Производство на продажу	Телегина 30, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	1 350 000	288	4688	Вероника, 8-912-010-35-25	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-159636681	Нежилое помещение, свободного назначения, бывший цех мотопроизводства. Есть возможность установки кран балки. Рассмотрим варианты обмена на квартиру, аренды с правом выкуп
7	12.05.2015	23.12.2016	Производственно-складской комплекс	Ижевск, улица Голубева 6, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	120 000 000	9100	13187	ООО "Финком-инвест", 8-985-434-95-93	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-82942780	Продам производственно-складской комплекс, общей площадью 12243 кв.м., расположенное по адресу: г. Ижевск, ул. Голубева, 6. В состав комплекса входят: 1. Здание производственное (1-3 этажное), площадью 9010 кв.м. В здании находятся: 1.1. Кран-балка эл. 5 тн. 1.2. Кран мостовой электрический 10 тн, в кол-ве 4 ед. 1.3. Кран мостовой электрический магнитно-грейферный 10тн. 1.4. Кран-балка эл. 2 тн., в кол-ве 3 ед. 1.5. Кран-балка эл. 1 тн. 1.6. Кран однобалочный 1 тн. 1.7. Трансформаторная подстанция - 2 шт. (ПС 34). 1.8. Тепловая завеса - 4 шт. 2. Здание административное (5-этажное), площадью 2595 кв.м. 3. Здание оборотного цикла воды площадью 314 кв.м. 4. Здание склада площадью 439 кв.м. 5. Жд тупик длиной 227 м. 6. Канализационно-насосная станция, площадью 43 кв.м. 7. Бетонная дорога, длиной 250 м. 8. Канализация (напорная, самотечная, ливневая). 9. Водопровод. 10. Эстакада трубопроводов. ТОРГ.

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
8	16.02.2016	10.01.2017	Здание гаража	п. Балезино, ул. Уральская, Балезино, Удмуртия	542 283	264	2054	АО «РЖДстрой», 8-910-104-40-68	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-balezino-148950261	АО «РЖДстрой» предлагает к продаже здание гаража, площадью 264 кв.м., расположенного по адресу: Удмуртская республика, п. Балезино, ул. Уральская. Аукцион № 77 по определению покупателей имущества АО «РЖДстрой» открытый по составу участников и открытый способ подачи предложений о цене состоится «15» февраля 2017г. в 12.00 по МСК, по адресу: РФ, 105064, г. Москва, ул. Казакова, д.8, стр. 6. Предмет торгов: Лот 6. Здание гаража на 3 машины и земельный участок площадью 377 кв.м., расположенные по адресу: Удмуртская республика, пос. Балезино, Уральская улица. Начальная цена: 542 283,00 рублей с учетом НДС. Заявки на участие в аукционе должны быть представлены по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д.8, стр. 6, каб. 312, не позднее 12.00 по МСК «13» февраля 2017 г. Аукционную документацию можно получить по указанному адресу в рабочие дни. Лица, желающие принять участие в аукционе, вносят задаток на условиях, определенных в Аукционной документации. Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену за предмет аукциона. Здание гаража расположено на земельном участке, площадью 377 кв.м., находящемся в собственности АО "РЖДстрой". В случае, если Вы до нас не дозвонились, напишите сообщение, и мы Вам обязательно ответим или перезвоним.
9	22.01.2016	19.12.2016	Бывший деревообрабатывающий завод	Промышленная ул, 22, Воткинский, Удмуртия	9 000 000	3753	2398	Сергей, 8-922-505-91-02	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-votkinsk-145654310	Продаётся: 1) 7 объектов недвижимости от Собственника (бывший деревообрабатывающий завод): 1. здание (котельной, автогаража) назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общая площадь 457,2 кв.м., инв.№126803, лит. Ж,Ж1, кадастровый №18-18-04/023/2007-658; 2. Здание электроподстанции, назначение: нежилое, 1-этажный, (подземных этажей-0), общая площадь 42,7 кв.м., инв.№158458, лит. К, кадастровый №18-18-04/023/2007-660; 3. здание (мочального цеха), назначение: производственного (промышленного) назначения, 1-этажный (подземных этажей-0), общая площадь 226 кв.м., инв.№ 158457, лит. И, кадастровый №18-18-04/023/2007-659; 4. здание (сушилки, пристрой), назначение: нежилое, производственного (промышленного) назначения, 1-этажный (подземных этажей-0), общая площадь 289 кв.м., инв.№158456, лит. Д,Д1, кадастровый №18-18-04/023/2007-657; 5. здание (производственное, с административно-бытовыми помещениями), назначение: нежилое, производственного (промышленного) назначения, 2-этажный (подземных этажей-0), общая площадь 2737,4 кв.м., инв.№158455, лит. В,В1, кадастровый №18-18-04/023/2007-661; 6. подкрановый путь (протяжённость 63 м), назначение: сооружения транспорта, протяжённость 63 м., инв. №1180, лит.2, кадастровый №18-18-04/023/2007-662. 7. земельный участок 24524 кв.м., кадастровый №18:27:030501:20

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
										2) Деревообрабатывающие станки, сушильные камеры и другое оборудование требуют ремонта. Возможна продажа отдельного оборудования!
10	26.09.2016	09.01.2017	Офисно-складской терминал	Областная 5., Ленинский, Ижевск, Удмуртия	70 000 000	4512	15514	ИП Мельников Андрей Юрьевич, 8-912-856-47-31	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-170798509	Предлагаем к продаже офисно-складской терминал. Земельный участок 4512м2.в собственности, склады тёплые 3159м2,офисы 670м2,автомобильный бокс с подъёмником 132м2.Возможен обмен на земельный участок, коммерчески выгодные инвестиционные проекты, рассмотрим другие предложения.
11	17.10.2016	28.12.2016	Помещение свободного назначения	ул Пойма, 16, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	27 000 000	1510	17881	Уральская компания, 8-912-857-46-20	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-172315336	Магазин, склад, логистический центр и т.д. Отдельно стоящее помещение общей площадью 1468,2 кв.м. Правильная планировка прямоугольной формы. Рядом магазин - 42,6 кв.м. Земельный участок - 50 соток. Коммуникации - новый электрический кабель на 180 кВт, центральная канализация, водоснабжение (ХВС), телефония, интернет, охранный сигнализация, пожарная сигнализация.
12	10.03.2014	19.12.2016	Склад	Ижевск, Голубева, 6Б, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	39 000 000	12500	3120	ООО "Финком-инвест", 8-985-434-95-93	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-5843329	Продам склады (Южные) общей площадью 12500 кв.м., расположенные по адресу: г. Ижевск, ул. Голубева, 6. Земельный участок (в аренде до 2058 года) под имуществом площадью 4,21 Га. В состав имущества входит: 1. Здание склада огнеупоров площадью 9135 кв.м.(внутри три 10 тонных крана) 2. Ж/б забор длиной 850 м. 3. КТП-35 (трансформатор 400кВА, РУ-0,4кВ) 4. Навес с рампой площадью 2514 кв.м. 5. Здание склада площадью 472 кв.м. 6. 2 жд тупика. ТОРГ.
13	11.04.2016	22.12.2016	Производственно-складская база	ул. Пойма, 91/6, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	5 500 000	526	10456	Станислав, 8-950-817-90-83	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-155303867	Продаётся отдельно-стоящая база на ул. Пойма, с производственно-складскими помещениями. Первая линия. S-360 м2, с пристроенным АБК S-65 м2. Газовое отопление, скважина. 2 санузла, душевая комната, канализация. Холодный цементный склад S-101 м2. Рядом проходит ж/д тупик.
14	02.08.2016	15.12.2016	Склад	ул Пойма, 22, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	23 900 000	2100	11381	МФК Пойма, 8-341-290-83-92	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-167075617	ПРОДАМ нежилые помещения - г. Ижевск, ул. Пойма, 22 (литер В), общей площадью 2 100 кв.м. Здание расположено на территории бывшего мясокомбината «ИМКО», в 300 метрах за строительной ярмаркой, ТЦ «Три кита». Территория находится под управлением УК МФК «Пойма». Круглосуточная охрана. Отличная транспортная развязка. Рядом трасса М7. В 5-ти минутах ходьбы от остановки общественного транспорта «Хозбаза». Отлично подойдёт под склад/производство. Характеристика помещений: 1. Проведён капитальный ремонт кровли и пола в 2016г. Пол - усиленный бетон и наливное промышленное покрытие. 2. Свободная планировка (63*36м.), сетка колонн 6*6м., высота потолков 6м. 3. Наличие крытой

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
										погрузо-разгрузочной ramпы, вспомогательных помещений, несколько загрузочных ворот. 4. Парковка для грузовых автомобилей, разворот фур. 5. Наличие ХВС, канализации, установочные электрические мощности до 200 кВт, собственная газовая котельная на территории, провайдеры – Ростелеком, Эр-Телеком, Лайнер-Телеком. Отличное вложение денежных средств. Продажа в связи покупкой помещения большей площади. Обременений нет. Прямая продажа от собственника, документы готовы к продаже. Есть возможность рассрочки на 5 лет без участия банка.
15	13.12.2016	13.12.2016	Производственное здание	ул Автономная, 74, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	12 000 000	768	15625	Александр, 8-912-757-90-95	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-175496297	Продаётся производственное здание с земельным участком.. Собственный въезд, огороженная территория, кабинеты, душевые комнаты. Тельфер, вода, канализация. Собственная газовая котельная.
16	11.08.2016	11.01.2017	Офисно-торговое здание	ул Драгунова, Глазов, Удмуртия	5 100 000	831,5	6133	Семейное агентство, 8-909-056-86-76	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-glazov-167677006	Подается торгово-офисное двухэтажное здание по адресу: ул. Драгунова, 1 (административное здание бывшей нефтебазы). В здании свет, вода, канализация (выгребная яма), есть сан. узлы., душевые, раздевалка, конференц-зал, серверная. На втором этаже установлены пластиковые окна. В некоторых кабинетах установлены кондиционеры. На обоих этажах по одной несущей стене по середине помещения, т.е. возможна перепланировка под большие торговые павильоны. Здание располагается в очень удачном месте с высокой проходимостью. Асфальтированная площадка перед зданием в собственности. Также на территории бывшей нефтебазы продаются ещё 4 помещения (смотрите объявления ниже на "Авито"): здание гаражей площадь 108,4 кв.м.- 1,1 млн. р., здание гаражей с встроенным офисным помещением общей площадью 471,4 кв.м.- 2,7 млн. р., здание гаражей с встроенным подсобными помещениями общей площадью 324,1 кв.м.- 1,850 млн. р., здание склада с рампой площадью 306,3 кв.м.- 1,750 млн. р. Асфальтированные подъездные пути, площадки перед зданиями и земля под зданиями в собственности. Общая стоимость 5 зданий общей площадью 2041,7 кв.м. и земельного участка площадью 93 сотки - 12,5 млн. р.
17	04.01.2017	11.01.2017	Здание свободного назначения	ул. Голублева, 6, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	12 000 000	820	14634	ООО "АСТА", 8-901-865-10-00	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-176241499	Здание 2-х этажное панельное общей площадью 820м2. Два отдельных входа. Два лестничных марша. Два подъёмника. Все коммуникации - центральное отопление. Интернет и телефония - оптика марк. Полы на 1-ом этаже бетонные, на 2-ом этаже шлифованный бетон. Высота потолков на 1-ом этаже 3,5м. Высота потолков на 2-ом этаже 2,5. Кровля наплавляемая. Рядом бонусом стоит холодный склад общей площадью 540м2 (3 секции по 180м2). Оба здания находятся в 5-7 минутах от центра

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
										города. Можно рассмотреть вариант с продажей 1/2 части тёплого здания и холодного склада за пол цены. Звоните. Приезжайте. сотрите. Торг.
18		09.01.2017	Производственный цех/база	Ижевск, Ленинский район, Дерябина проезд, дом	65 085 700	7313	8900	Контакты: 89508281472, Вадим	https://rosrealt.ru/izhevsk/kommercheskaja/316757	Производственный корпус, производственное помещение, отдельно стоящее здание с площадями под АБК. Площадь корпуса 7313 кв.м., состоит из 3 этажей, высотой по 7 м каждый, этажи площадью 2430 кв.м., разделены на 2 крыла по 1215 кв.м. В данный момент 1 и 2 этаж производственные площади, 3 этаж - АБК (стены 3-го этажа не несущие). В середине здания въездные ворота высотой 5 м, там же, по центру лифт грузоподъёмностью до 2 тонн. до 3-го этажа. Все коммуникации централизованные: вода горячая и холодная, канализация, отопление. Электричество мощностью до 2 МВт, своя КТП. Конструкция здания выполнена из армированных бетонных колонн с железобетонными перекрытиями. Наружные стены кирпичная кладка, качество - на века. Конструктив здания позволяет выделить в каждом крыле отдельный вид производства со своими силовыми узлами, офисными помещениями, местами отдыха и удобствами для персонала. Находится здание практически в центре города, недалеко от Ижевского пруда и реки Иж, на территории Индустриального Парка (бывший Концерн Калашников). Территория технологического парка ограждена и находится под круглосуточной охраной. Удобная транспортная развязка. Городом организованы 5 маршрутов общественного транспорта, курсирующих ежедневно с периодичностью 5 - 10 минут каждый, прямо до проходной. Цена: 8900 руб / 1 кв.м. цена сформирована по нижней планке, без торга. Здание можно приобрести как полностью так и поэтажно. Подробности по телефону, Вадим.
19	26.09.2016	09.01.2017	Офисно-складской терминал	Областная 5., Ленинский, Ижевск, Удмуртия	70 000 000	4512	15514	ИП Мельников Андрей Юрьевич, 8-912-856-47-31	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-izhevsk-170798509	Предлагаем к продаже офисно-складской терминал. Земельный участок 4512м2.в собственности, склады тёплые 3159м2,офисы 670м2,автомобильный бокс с подъёмником 132м2.Возможен обмен на земельный участок, коммерчески выгодные инвестиционные проекты, рассмотрим другие предложения.
20	14.07.2016	10.01.2017	Производственное помещение	Саратовская 37а, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	8 000 000	737	10855	ООО Энергия, 8-922-505-08-00	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-izhevsk-165614029	В собственности. Общая площадь 737м2. 1эт, 337м2, высота потолка 4м. Цоколь, 400м2, высота потолка 3м. Электроэнергия до 150кВт. Земельный участок 1174м2, кадастровый № 18:26:041149:134. Построено в 1980г. Легкие перегородки, каждый этаж можно сделать одним помещением. На территории охраняемой базы с въездными воротами для грузового транспорта. Предложение от собственника без дополнительных комиссий.
21	10.05.2016	10.01.2017	Производственный цех/база	Завьяловский	2 500 000	243	10288	Анатолий, 8-	http://www.do	Продаётся производственное помещение в с. Первомайский в

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
			твенное помещени е	р-он. с. Первомайский, ул. полевая 10 б, Устиновский, Ижевск, Удмуртия				912-856-71-35	mofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-158462081	перспективном районе, (рядом новый коттеджный посёлок (АСПЭК), строятся многоквартирные дома, Есть отопление (газ), вода (скважина), рядом асфальтированная дорога. Идеально подойдёт для автосервиса или аналогичного производства.
22	06.07.2016	07.01.2017	производственное помещени е	Буммашевская 116, Индустриальный, Ижевск, Удмуртия	30 000 000	2195	13667	Мегapolis, 8-912-851-83-60	http://www.do.mofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-164932760	Продаётся отдельно стоящее здание – бывший автотехцентр общей площадью 2 195 кв.м. (из них 1234 кв.м. – материально-технический склад (назначение: промышленное) и 961 кв.м – здание АБК (назначение: конторское). Высота потолков в промышленной части более 12м. Здание в собственности. Капитальное строение. Все коммуникации есть. Хорошее состояние. Удобные подъездные пути (асфальт). Распологается на земельном участке 0,3 Га (в аренде). Торг рассматривается при серьёзной заинтересованности и только после просмотра помещения. Есть возможность увеличения площади объектов и земельного участка.
23	28.10.2016	11.01.2017	Производственное помещени е	г. Можга пр-д Сюгаильский.1 5, Можга, Удмуртия	3 500 000	500	7000	Сергей, 8-912-765-11-15	http://www.do.mofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-mozhga-172839788	продам, сдам в аренду. помещение 500кв территория 40сот. огорожено забором ---предлагайте обмен
24	02.02.2016	11.01.2017	Производственное помещени е	Автозаводская ул, 5, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	12 000 000	1300	9231	Частник, 8-964-180-20-10	http://www.do.mofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-147163882	Продам производственный корпус 1300 кв. метров. Возможен обмен по предложению.
25	17.04.2016	08.01.2017	Производственное помещени е	Азина, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	18 000 000	1260	14286	rusteg23, 8-912-450-16-40	http://www.do.mofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-156160373	Продаётся производственное помещение 1260 кв.м высота потолков 5 - 6 метров з/у 40 соток всё в собственности отопление вода канализация централизованные. В настоящее время грузовой автосервис. Стабильный арендатор, работает 11 лет. Платит аренду плюс коммунальные услуги. Окупаемость 7-8 лет. Хорошее вложение инвестиций.
26	04.10.2016	28.12.2016	Производственное помещени е	Дерябина 2/65, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	21 509 378	1297,7	16575	Группа компаний «Мост», 8-912-760-28-	http://www.do.mofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-156160373	Помещение подойдёт под металлообработку, станкостроение, сварочное и формовочное производства, для нефтяной промышленности, лифтостроительной, обработки металлов и ремонта. Тип помещения: Производство. Адрес: г. Ижевск, ул.

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
								78	prodazhu-izhevsk-171416838	Дерябина 2/65. Этаж: 1. Площадь: 1297,7 м2. Цена с НДС. Информация о помещении: • удобная прямоугольная форма помещения. • высота потолков 8 м., • 2 кран-балки, грузоподъёмностью 5 тонн. • большие подъёмные ворота 4х4,5 м. для грузового автотранспорта, • большой объем электрических мощностей = 3,5 МВт, • новая кровля с системой подогрева и водоотведения, исключающая протечки, • пластиковые окна, • современная система отопления, • вода, канализация в помещении, • общее освещение с энергосберегающими лампами, • отремонтированные душевые, раздевалки, санузлы для персонала, офисные помещения рядом с производством. • охрана и частная автоматизированная система пропусков, • обслуживание помещения - опытная управляющая компания «Мост». • есть уютное кафе в здании. Выгодные условия: 1)Вы получаете помещение в собственность после оплаты 15% от стоимости покупки, 2)НДС покрывает ваши расходы на предоплату, 3)Возможность приобретения в кредит по льготной процентной ставке 18% (в рамках поддержки Минэкономразвития), 4)Возможность приобретения в рассрочку на срок до 5 лет. ОСОБЕННОСТИ: Относится к индустриальному парку "Развитие", а это значит: 1. Рядом работают ведущие производственные компании УР, крупные экспортёры и активно развивающиеся компании. 2. Резидентам предоставляется Центр коллективного пользования новейшее высокопроизводительным оборудованием. 3. На территория Индустриального парка открыт Учебный центр по подготовке и повышению квалификации для операторов станков с ЧПУ (Fapuc и Siemens) и программистов. 4. Опытная Управляющая компания обеспечит бесперебойную поставку всех необходимых энергоресурсов и снимет с вас заботы по обслуживанию сетей.
27	23.12.2016	23.12.2016	Помещение свободного назначения	Карла Маркса 437, Октябрьский, Ижевск, Удмуртия	5 000 000	216	23148	Андрей, 8-950-819-44-63	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-175947852	Помещение свободного назначения под производство, автомойку, автосервис, офис и т.д. Имеются трое автоматических ворот. Каждое помещение может быть не зависимым. Помещение выстроено на арендуемой земле. Срок аренды 10 лет. до 2024 года. Территория охраняемая круглосуточно. В помещении расположены подъемник, шиномонтажное оборудование. Имеются действующие арендаторы на всю площадь.
28	13.12.2016	13.12.2016	Производственное помещение	ул Автономная, 74, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	12 000 000	768	15625	Александр, 8-912-757-90-95	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-175496297	Продаётся производственное здание с земельным участком.. Собственный въезд, огороженная территория, кабинеты, душевые комнаты. Тельфер, вода, канализация. Собственная газовая котельная.
29	23.10.2014	15.12.2016	Производ	Новоажимова,	132 000	7150	18462	ООО	http://www.do	Продам производственную базу (бывший шихтовый двор),

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
			твенная база	27, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	000			"Финком-инвест", 8-985-434-95-93	mofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-37518460	находящуюся по адресу: г Ижевск, ул. Новоажимова, 27. В состав базы входят: 1. 2 земельных участка общей площадью 152 754 кв.м. 2. Здание преобразователей. 3. Здание насосной станции. 4. Здание бытовых. 5. Здание слесарной мастерской. 6. Здание бытовых-бани. 7. Здание отопительной котельной. 8. Здание бытовых помещений. 9. Здание трансформаторной подстанции N128А. 10. Здание машинного зала. 11. Здание пакетировочного пресса. 12. Механическая мастерская. 13. Здание пакетировочного пресса. 14. Проходная будка. 15. Эстакада пакет-пресса. 16. Здание мастерской для ремонта эл. оборудования. 17. Здание кубогрейки. 18. Здание склада нефтепродуктов. 19. Ограждение территории. 20. Кирпичная весовая будка, а также жд пути, жд тупики, стрелочные переводы, краны, станки. Имущество продаётся единым лотом.
30	12.05.2015	23.12.2016	Производственно-складской комплекс	Ижевск, улица Голублева 6, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	120 000 000	12401	9677	ООО "Финком-инвест", 8-985-434-95-93	http://www.dofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-82942780	Продам производственно-складской комплекс, общей площадью 12243 кв.м., расположенное по адресу: г. Ижевск, ул. Голублева, 6. В состав комплекса входят: 1. Здание производственное (1-3 этажное), площадью 9010 кв.м. В здании находятся: 1.1. Кран-балка эл. 5 тн. 1.2. Кран мостовой электрический 10 тн, в кол-ве 4 ед. 1.3. Кран мостовой электрический магнитно-грейферный 10тн. 1.4. Кран-балка эл. 2 тн., в кол-ве 3 ед. 1.5. Кран-балка эл. 1 тн. 1.6. Кран однобалочный 1 тн. 1.7. Трансформаторная подстанция - 2 шт. (ПС 34). 1.8. Тепловая завеса - 4 шт. 2. Здание административное (5-этажное), площадью 2595 кв.м. 3. Здание оборотного цикла воды площадью 314 кв.м. 4. Здание склада площадью 439 кв.м. 5. Жд тупик длиной 227 м. 6. Канализационно-насосная станция, площадью 43 кв.м. 7. Бетонная дорога, длиной 250 м. 8. Канализация (напорная, самотечная, ливневая). 9. Водопровод. 10. Эстакада трубопроводов. ТОРГ.
31	08.12.2016		Производственно-складской комплекс	Ижевск, Ленинский район, Баранова ул.	100 000 000	10753	9300	Контакты: 89124555024, Алла	https://rosrealt.ru/izhevsk/kommercheskaja/319257	Продажа производственно-складского комплекса расположенного на земельном участке площадью 3,3 га. Общая площадь строений 10753 кв.м. В том числе: производственные площади — 6515 кв.м., складские — 1720 кв.м., три административных корпуса общей площадью — 2017 кв.м., а также помещения котельной, гаража, проходных. Комплекс имеет собственную газовую котельную мощностью — 800 квт, трансформаторная подстанция мощность — 630 квт (с возможностью увеличения до требуемой мощности). Центральные сети водоснабжения, и канализации, приточно вытяжная вентиляция. Производственные корпуса оборудованы кран-балками грузопод. 3.2 тн. (всего 11 шт). Площади открытого хранения с козловым краном грузоподъёмностью 6.3 тн. Все строения и земля в собственности. На территории столовая, автостоянка, круглосуточный пост охраны с видео наблюдением. Подъезды с Набережной и ул. Телегина, удобные подъездные пути для любого крупнотоннажного и

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
										длинномерного автотранспорта). 150 м. до остановки общественного транспорта, 5 мин. на автомобиле до центра города. Два варианта продажи: единым имущественным комплексом, либо отдельными корпусами. Стоимость от 10000руб.кв.м. Вариант продажа арендного бизнеса — 100% производственных площадей заняты арендаторами.
32	28.07.2016		Производственно-складская база	Ижевск, Устиновский район, Воткинское шоссе, дом	16 000 000	1203,8	13291	Контакты: +79508338329, Алексей	https://rosrealt.ru/izhevsk/kommercheskaja/292757	Продам производственно-складскую базу, площадь земельного участка 8400 м2, площадь строений 1203,8 м2, материал стен - кирпич, высота потолков 5 метров, 2-е ворот, тепло, вода, санузел, офис. Расположено по адресу: Удмуртская Республика, Завьяловский район, д. Хохряки, ул Трактовая. Первая линия.
33	31.05.2016		Производственно-складская база	Ижевск, Ленинский район, Кирзаводская ул.	12 000 000	1300	9231	Контакты: 89124555024, Алла	https://rosrealt.ru/izhevsk/kommercheskaja/282670	Продам базу, либо сдам в аренду, База наход. на зем. участке площадью 9424 кв. м, на территории базы: склад (отапл.) - пл. 382, 5 кв. м, столярная мастерская (отапл.) - 420, 4кв. м, административное здание, склады с тамбурами и хол. склады - пл. 494, 4 кв. м. стоит металлический навес под стоянку спец. техники отдельные боксы открытые площадки. Территория охраняется Возможна рассрочка, кредит, лизинг. Торг.
34		01.02.2016	Производственно-складской комплекс	Ижевск, Ленинский район, Пойма ул., дом	48 000 000	3300	14545	Контакты: 89128565705, Департамент Недвижимости	https://rosrealt.ru/izhevsk/kommercheskaja/251644	Предлагаем Вам рассмотреть коммерческое предложение о приобретении производственно – складского комплекса, расположенного по адресу: г. Ижевск, Ленинский район, ул. Пойма. • З/У S=6654 кв м в долгосрочной аренде до г (размер ежегодной арендной платы составляет = 125 тыс. • Электричество - 110 кВт. • Канализация - выгребная яма. • Вода - две скважины. • Газ по периметру участка. • Отопление-тепловой насос + электро котёл. • Видеонаблюдение. • Территория огорожена. • Асфальт. • КПП. В собственности: 1. Гараж : 2-х этажный , 211,4 кв м, высота потолка 10 м, смотровая яма. 2. АБК : 2-х этажное с оригинальным архитектурным решением - витражная крыша, 533,3 кв м, 11 кабинетов, кондиционирование, душ, с/у. 3. Склад утеплённый :763,9 кв м, ворота, пандус. 4. Склад утеплённый: 832,1 кв м, ворота. 5. Склад утеплённый : 914,8 кв м, 4 ворот на автодорогу. 6. высота потолка в складах от 6 м до 12,5 м. Поделиться...

Табл. 38. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: производственно-складские объекты и административно-офисные объекты, расположенные на территории производственно-складских комплексов (предложения к аренде).

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
1	20.01.2016	11.01.2017	Складское 2200 м², холодные и тёплые скл и офисы	Новоажимова ул, 13, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	100 000	2200	45	ЦА, 8-919-908-78-43	http://www.domofond.ru/kommecheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-145259301	Сдаётся холодный склад 2200 кв м, стальной каркас, колонны только по центру с шагом 6м, стены сэндвич. крыша утеплённая. Готовы сделать ремонт под требования заказчика или зачесть в счет аренды. Арендная ставка 80руб / кв м. Рядом имеется жд тупик. Рядом сдаются отдельно стоящие холодные склады от 200 кв м по цене 100руб за кв.м. Рядом находится офисное здание, аренда офисов от 250руб за кв м. Рядом сдаются производственно-складские помещения на 1, 2, 3 этажах ж/б здания. Возможна сдача в аренду поэтажно и частями. Частично использовались под мебельное производство. Высокие потолки, пластиковые окна. Свободная планировка. Грузовые лифты. Арендная ставка от 130 руб/кв м. в зависимости от этажа.
2	24.10.2016	27.12.2016	Помещение свободного назначения	ул Выставочная, 1а, Индустриальный, Ижевск, Удмуртия	22 500	250	90	ООО "РМК УПС", 8-901-867-07-16	http://www.domofond.ru/kommecheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-172615155	Сдаётся холодное помещение, с проведённой электрикой. Для использования под складское помещение, либо сварочный, производственный участок. Имеется кран балка. Помещение от 100 до 250 м2
3	12.07.2016	15.12.2016	Складское помещение	ул Пойма, 75А, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	28 000	280	100	Александр, 8-912-757-90-95	http://www.domofond.ru/kommecheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-165398297	Сдаём в аренду Холодные/тёплые склады 280-420 кв.м, есть офисные помещения, удобный подъезд автотур, услуги железнодорожного тупика.
4	13.04.2016	10.01.2017	Производственное помещение	Воткинское шоссе, 294, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	50 000	500	100	Александр, 8-905-875-81-99	http://www.domofond.ru/kommecheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-155642681	Продам или сдам в аренду производственно-складскую базу. Два ангара , земельный участок 2700 м2 , первая линия от Воткинского ш.
5	30.08.2016	10.01.2017	Производственное помещение	ул Пойма, 79, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	75 000	650	115	ИНДИРА, 8-912-747-80-84	http://www.domofond.ru/kommecheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-168975039	НОВОЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Месторасположение ПОЙМА 79. есть вода канализация. Высота потолков 6 метров, тёплый склад своя котельная. Электричество. Подъёмные ворота 4 на 4.5. подъезд и парковка еврофуры. Заливные бетонные полы. Пункт охраны. Видеонаблюдение Возможно сдача частями по 350 кв м.

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
6	01.12.2016	10.01.2017	Складское помещение	ул Голубева, 97, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	85 440	712	120	ООО "Ижленпрод", 8-912-010-95-27	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-174830935	Прирельсовый холодный склад. Затраты на электроэнергию не входят в арендную плату.
7	05.04.2016	21.12.2016	Сдам склады 134.369.401.71 2.3526м, рампа, жд тупик	ул Голубева, 97, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	48 000	400	120	Компания «Радар», 8-904-832-43-41	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-154510203	Сдаются склады: тёплые: 369,2; 400,9 и 1383,3 кв.м.; холодные: 134,2 и 712 кв.м., на территории базы с рампой, с ж/д тупиком. Так же имеется административное помещение 113,1 кв.м. База целиком 3526 кв.м.
8	16.05.2016	10.01.2017	Складское помещение	Пойма 29, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	129 000	920	140	Собственник, 8-909-060-69-50	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-159218738	Сдам в аренду складское помещение, отличное состояние, тёплое, сухое, подъезд автофур и железнодорожный тупик есть, видеонаблюдение, плюс холодное помещение (пристрой) 250 метров .Так же сдаётся в аренду склад или производственное помещение 400 кв. метров (холодное, либо тёплое),имеется своя газовая котельная, по ставке от 90 руб за метр.
9	10.03.2016	09.01.2017	Производственное помещение	с. Завьялово, ул. Прудовая, 34а, Первомайский, Ижевск, Удмуртия	343200	2400	143	Павел Николаевич, 8-912-856-50-69	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-151529850	Сдам производственное помещение 2400 м² База расположена в центре с. Завьялово, рядом автобусная остановка, площадь земельного участка 2,4 Га, площадь зданий 2400 м2, территория огорожена новым забором, на въезде в базу офисное здание 70 м2 с новым ремонтом, внутри территории бетонное покрытие, есть газ, отопление, вода., асфальтовый подъезд со всех сторон. Идеально подходит под логистический центр отличный заезд с федеральных трасс, с Завьялово до Ижевска дорога без пробок, всегда хороший проезд, возможно создание строительного рынка, производство, хранение либо другие предложения. Дешёвые коммунальные платежи например стоимость электроэнергии 2 руб 09 коп за кВт\час.
10	22.09.2016	09.01.2017	Производственно-складское помещение	ул Пойма, 22, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	120 000	800	150	МФК Пойма, 8-341-290-83-92	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-170575378	Предлагаем в аренду от собственника отапливаемые производственно-складские помещения 800 кв.м. в МФК «Пойма» (ул. Пойма, 22 (лит. В), в 300м. за строительной ярмаркой «Хозбазы». Идеально подойдёт под мебельное производство. В наличии погрузо-разгрузочная рампа с въездом в помещения (ворота 3,25*3,25м.). Удобные подъездные пути и транспортное сообщение, парковка для грузовых автомобилей. Имеются бытовые помещения, кафе-столовая в ОЦ "Пойма". Круглосуточная физическая

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
										охрана территории. Характеристика помещений: 1. Высота потолков в складах – 6м., в офисах – 3м. 2. ХВС, канализация, установочные электрические мощности до 200 кВт, собственная газовая котельная. МФК «Пойма» работает под руководством Управляющей компании, для обеспечения максимального удобства арендаторов, их клиентов и оперативного решения вопросов. Стоимость аренды – 150 руб./кв.м.
11	27.11.2015	27.12.2016	Произв. /складское помещение	Пойма ул, 22, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	15 000	100	150	МФК Пойма, 8-341-290-83-92	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-139011319	Предлагаем в многофункциональном комплексе «Пойма» (бывший мясокомбинат, всего в 300м. за строит. ярмаркой «Хозбазы», 5мин. от остановок общественного транспорта): - склады для хранения пищевых продуктов, овощей, фруктов, стройматериалов, промтоваров, - холодильные камеры от 7 до 100 кв.м., - производственные площади (швейное, пищевое, мебельное и пр. пр-во). Площади подберём индивидуально для каждого арендатора от 35 до 2000 кв.м. Арендные ставки от 90 р./кв.м. (неотапливаемые), от 150р./кв.м. (отапливаемые). Отдельно оплачивается эл/энергия, вода при наличии. Удобные подъездные пути. Наличие погрузочно-разгрузочной ramпы. Большая охраняемая стоянка для легковых и грузовых автомобилей. Круглосуточный доступ.
12	21.11.2016	23.12.2016	Складское помещение	ул Голублева, 97, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	60 000	400	150	ООО "Ижленпрод", 8-912-010-95-27	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-174154366	Тёплый склад. Прирельсовый. В арендную плату не входят затраты по теплу и электроэнергии.
13	03.11.2016	02.01.2017	Складское помещение	проезд Дзержинского, 3-а, Первомайский, Ижевск, Удмуртия	600 000	4000	150	Алена, 8-912-767-22-43	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-173231939	Сдам торгово-складскую(производственную базу) проезд Дзержинский За (район Соцгорода) Офис 320 кв.м., склад 3700 кв. метров - отличное место, недалеко от центра города. - офис, в хорошем состоянии, разбит на кабинеты в каждом кабинете кондиционеры, - высота потолков в склад. помещении 5 метров. - асфальтированная огороженная территория - место разворота и разъезда для фур. - пристрой для охраны. - электричество 70 кВт, централизованные коммуникации. - интернет, телефон. - возможна частичная аренда. - возможна установка доп. оборудования, льготные условия на первые месяцы работы. - Цена 150 руб/ квадрат. Подробная информация по телефону ЗВОНИТЕ
14	26.11.2016	27.12.2016	Тёплый склад	Кирзаводская	32850	219	150	Компания	http://www.dom	Сдаётся тёплый склад 219м на территории базы по

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
			224м и морозильные камеры 40.50.70м	17а, Ленинский, Ижевск, Удмуртия				«Радар», 8-904-832-43-41	ofond.ru/komme-rcheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-163065990	150р/кв.м. Имеются современные холодильные и морозильные камеры 40, 50, 70м с новым оборудованием, быстрое своевременное обслуживание исключает порчу вашей продукции, на охраняемой территории, есть погрузчик. 500-600руб/кв.м. в зависимости от температурного режима
15	02.09.2016	10.01.2017	Складское помещение	п. Позимь, д.2В, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	36 800	230	160	Ольга, 8-912-856-88-13	http://www.dom-ofond.ru/komme-rcheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-149327720	Сдам помещение под склад или производство в долгосрочную аренду: - тёплый склад S=230м², цена 160руб/м² (после ремонта). -холодный склад S=160м², цена 70руб/м². Можно по отдельности. Так же имеются комнаты для персонала, офис и общежитие (со столовой),ответ. хранение, бытовки. Есть возможность погрузки, разгрузки с помощью автопогрузчика + услуги кладовщика. Охраняемая территория КПП, собственная котельная, видеонаблюдение. Объявление От собственника.
16	24.10.2016	27.12.2016	Склад	Голублева, 101, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	65 600	400	164	ОАО «РЖД» Сделки с недвижимостью, 8-843-294-24-77	http://www.dom-ofond.ru/komme-rcheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-172612748	Объект находится на охраняемой территории Грузового двора ст. Ижевск
17	25.05.2016	10.01.2017	Помещение свободного назначения	ул Пойма, 22, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	30 625	175	175	МФК Пойма, 8-341-290-83-92	http://www.dom-ofond.ru/komme-rcheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-160042166	Сдам в аренду 350 кв.м. для организации офиса-магазина или швейного цеха или под пищевое производство на 1-й линии ул. Пойма, 22 (в 300м. за строительной ярмаркой. ТЦ "Три кита", в 5мин. ходьбы от остановки "Хозбаза"). Помещение тёплое, светлое, расположено на 2-м этаже. Свободная планировка. Можно поделить и арендовать по 175 кв.м. Завершение отделочных работ планируется под арендатора. Полы залиты в сентябре 2016г. с антипылевым покрытием. Возможно подвести воду, канализацию. Энергомощности до 200 кВт. Удобные асфальтированные подъездные пути, большая парковка. Удачная транспортная развязка.
18	25.10.2016	11.01.2017	Складское помещение	Карла Маркса ул, 1, Первомайский, Ижевск, Удмуртия	19 000	110	173	Марсель, 8-912-855-06-74	http://www.dom-ofond.ru/komme-rcheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-172691902	Сдаётся склад тёплый на территории ТЦ "Тройка", можно использовать под торговлю, услуги, большой пешеходный трафик, рядом "Капитал", есть бытовка. Можно частями по 33 и 77 кв.м. Торг.
19	01.02.2016	11.01.2017	Складское помещение	Нагорная ул, 3А, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	18 100	100	181	Александр, 8-922-514-64-58	http://www.dom-ofond.ru/komme-rcheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-172691902	Сдам склад: - на территории базы. - большие ворота - большая территория перед складом. - Склад ТЕПЛЫЙ. - круглосуточный доступ. - территория базы охраняется. -181 руб. за кв.м. - Офисы на

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
									arendu-izhevsk-142235075	территории 267 руб за кв.м.
20	18.10.2016	28.12.2016	Складское помещение	ул Салотовская, 15, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	67 000	349	192	Уральская компания, 8-912-857-46-20	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-172351291	Тёплый склад. Без ramпы. На территории склада выделена офисная зона. Имеется отдельный сан узел, водоснабжение, канализация. Возможно использовать под производство. Помещение расположено на охраняемой базе, рядом с пив. заводом "Гамбринус". Периметр всей базы огорожен забором. По всей территории базы асфальт.
21	16.11.2016	19.12.2016	Помещение свободного назначения	ул. Степная, 6, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	35 000	175	200	Глеб Юрьевич, 8-912-768-61-32	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-173890335	Сдаются тёплые гаражные боксы 175 кв.м. под ремонтную, авторемонтную мастерскую. Можно под склад. Высота потолков 4м. Пол бетон. Выделенная эл. мощность 30 кВт.
22	10.11.2016	19.12.2016	тёплый склад/произ-во	им Дерябина проезд, 3а, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	100 000	500	200	Компания «Радар», 8-982-829-76-60	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-173591925	Сдам тёплое помещение под склад/производство 500 м². Поделено на два помещения: на 385 м² с кран-балкой 3 т, потолками 9 м, бетонным полом, заездом для грузовика и на 115 м² подвальное помещение. Счётчики на электричество. Отопление от собственной котельной.
23	11.11.2015	11.01.2017	Офисное помещение	Пойма ул, 22, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	6 000	30	200	МФК Пойма, 8-341-290-83-92	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-136486206	Предлагаем комфортные, после ремонта, офисы от 20 кв.м. до 500 кв.м. в офисном центре «Пойма». ОЦ «Пойма» расположен на 1-й линии ул. Пойма, в 300м. за строительной ярмаркой «Хозбазы», ТЦ "Три кита", в 5-7 минутах ходьбы от остановки "Хозбаза". Свежий косметический ремонт, пластиковые окна, потолок Армстронг. В наличии большая гостевая парковка, кафе-столовая. Провайдеры - Ростелеком и Лайнер-Телеком. От 200р./кв.м. Офис 55 кв.м. за 11000/мес. Скидки при единовременное оплате аренды за 3 мес. - 5%, за 6 мес. - 10%, за 11 мес. - 20%.
24	16.09.2016	10.01.2017	Складское помещение	Областная5., Ленинский, Ижевск, Удмуртия	26 000	130	200	ИП Мельников Андрей Юрьевич, 8-912-856-47-31	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-170128554	Предлагаем в аренду тёплые складские помещения площадью от 150м2,рампа,стелажы,кругл.охрана,все коммуникацию
25	12.10.2016	29.12.2016	Складское помещение	ул Свердлова, 28, Первомайский, Ижевск, Удмуртия	13 800	69	200	"ТИТАН", 8-341-265-88-22	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-171945603	Сдаётся тёплый склад , высота потолков 3 м , распашные ворота , физическая охрана. Также имеется помещение 141,4 кв.м.

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
26	18.10.2016	28.12.2016	Складское помещение	ул Салютовская, 15, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	140 000	700	200	Уральская компания, 8-912-857-46-20	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-172350879	Тёплый склад. Наличие ramпы. Склад расположен на территории охраняемой базы ("Привоз"), территория базы огорожена забором, при въезде КПП, асфальт по всей территории. Имеются разворотные площадки для фур и большегрузных авто.
27	26.05.2016	21.12.2016	Складское помещение	ул Салютовская, 19, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	140 000	700	200	Уральская Управляющая Компания, 8-341-237-56-11	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-160496613	Тёплый склад. Имеется ramпа (дебаркадер) для разгрузки / погрузки. Высота потолка 8м. Территория бывшей базы "Привоз". Забор по всему периметру. Охрана при въезде. Система видеонаблюдения. Асфальт по всей территории. На базе собственная служба эксплуатации. Парковка, в том числе для фур и крупногабаритных автомобилей. На территории базы есть офисные площади.
28	10.11.2016	19.12.2016	тёплый склад/произ-во 500 м² с кран-балкой	им Дерябина проезд, 3а, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	100 000	500	200	Компания «Радар», 8-982-829-76-60	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-173591925	Сдам тёплое помещение под склад/производство 500 м². Поделено на два помещения: на 385 м² с кран-балкой 3 т, потолками 9 м, бетонным полом, заездом для грузовика и на 115 м² подвальное помещение. Счётчики на электричество. Отопление от собственной котельной.
29	19.01.2016	21.12.2016	Складское помещение	ул. Молодёжная, 111, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	186 500	746	250	Наталья, 8-951-211-44-08	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-145142991	Сдаются в аренду производственно-складские помещения на 1 линии, площадь помещений от 31 до 746 кв.м, Помещения на 1 этаже, тёплые, есть ворота Высота 7,5 м.
30	24.10.2016	28.12.2016	Офис	Голубева, 101, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	19 899	67	297	ОАО «РЖД» Сделки с недвижимостью, 8-843-294-24-77	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-172612516	Объект находится на охраняемой территории Грузового двора ст. Ижевск
31	26.07.2016	18.12.2016	Складское помещение	ул Маяковского, 11, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	36000	120	300	Вера Владимировна, 8-982-115-88-99	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-166564308	Сдаются в аренду складские (тёплые и холодные) помещения различной площади и планировки от 120 до 500м². Есть склады с распашными, раздвижными воротами, высота потолка 15 м, можно под производство. В административном корпусе расположена столовая, буфет. Так же имеются офисы от 12 до 55 м² с типовым и евроремонт. Охраняемая территория, удобный въезд, места для парковки.
32	18.11.2016	28.12.2016	Офисное помещение	ул Салютовская, 15, Устиновский, Ижевск,	60 000	200	300	Уральская компания, 8-912-857-46-20	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedviz	Офисы в отличном состоянии. Расположены на территории крупного складского комплекса. Рядом имеются склады (тёплые и холодные) различной

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
				Удмуртия					himost-v-arendu-izhevsk-174017006	квадратуры, от 100 кв.м. Офисы оборудованы душевыми кабинами и комнатой "приёма пищи". Все коммуникации - телефония, интернет, охранно / пожарная сигнализации.

Табл. 39. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: земельные участки промышленного назначения (предложения к продаже).

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
1	16.05.2016	19.12.2016	земельный участок для строительства центра логистики	Воткинское шоссе, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	3 800 000	22500	169	Лилия, 8-919-916-86-88	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-159262361	Земельный участок 2.25 га, территориально в районе ТЭЦ, 200 метров от Вотктнского Шоссе, назначение земли: для строительства центра логистики. Из коммуникаций газ, электричество, центральная канализация. Есть проект на логистический центр, поставлен контрольно- пропускной пункт, дорога и участок отсыпаны. Возможен обмен.
2	21.12.2016	21.12.2016	земельный участок промышленного назначения	с. Малая Пурга, 3 км, Ижевск, Удмуртия	1 500 000	12000	125	Роза, 8-912-767-82-59	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-175852663	Продаётся земельный участок на 3 км от М. Пурги пл. 1,2 га промышленного назначения. Рядом ж/д тупик, кран-балка, забор, дорога на уч-ке с твёрдым покрытием. Земля в собственности, документы готовы. Торг.
3	08.04.2016	04.01.2017	земельный участок под базу или производство	Ижевск, Удмуртия	1 350 000	5900	229	Юлия, 8-905-875-80-93	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-154919280	Продам участок 59 соток под базу или производство, рядом с ж/д тупиком. Собственность. Земля промназначения, разрешённое использование - для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов. Расположен в промзоне рядом с ижевским аэропортом, подъездные пути круглый год, коммуникации. Предлагается вариант размещения производственных объектов площадью 1300м2 с возможностью разворота большегрузных машин. Возможно строительство производственных объектов из сэндвич-панелей по образцу или по вашему проекту.
ë	29.08.2016	08.01.2017	земельный участок промназначения под базу, производство	Ижевск, улица Пойма, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	850 000	3800	224	Александр, 8-912-444-53-04	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-168897050	Продам участок промназначения под базу, производство. есть электрика, газ, дорога, СОСЕДИ, одна сторона забора уже есть. Место сухое, до федералки 500 метров, базу будет видно с федеральной трассы, в перспективе выезд на М7. Также есть участки по 20 соток, ценник по договорённости. Возможна рассрочка платежа, возможен обмен по предложению.
5	12.12.2016	13.01.2017	земельный участок пром назначения	Завьялово, Ижевск, Удмуртия	1 000 000	5000	200	Антон, 8-912-443-59-98	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-175396535	Продам участок 0,5га. до 10га. пром назначения. Участок расположен в непосредственной близости с аэропортом. Чем больше участок, тем меньше цена. Кадастровый номер 18:08:030012:235.
6	07.12.2016	08.01.2017	земельный участок пром. назначения. возможно строительство ангаров до 15 м. в	аэропорт, Ижевск, Удмуртия	1 000 000	10000	100	Алексей, 8-951-213-76-04	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-175151840	Продам зу от 1 га по цене до 1,7 м. р, от 5 га по цене до 1,3 м. р. за 1 га и от 10 га по цене до 1 м. р. за 1 га. Расположен участок рядом с Аэропортом, на 1 линии объездной дороги. Остановка общественного транспорта из города в 800 м. (автобусы из Ижевска до Аэропорта круглый год). Участок пром. назначения. возможно строительство ангаров до 15 м. в высоту до

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
			высоту до 2х этажей							2х этажей. Возможность подведения эл. до 1 мВт, центральной канализации и водопровода. Строительные базы, ангары, склады, магазины авто запчастей, банные комплексы, гостиницы. Справки по телефону.
7	11.01.2017	16.01.2017	земельный участок зона многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки	Ижевск, Удмуртия	900 000	3000	300	Комос-Строй, 8-341-224-66-13	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-176484173	Участки пром. назначения " Смирново". Отличная транспортная доступность, удобные подъездные пути, наличие всех необходимых коммуникаций позволит в полной мере реализовать потенциал коммерческого объекта, который Вы решите расположить на предлагаемом нами земельном участке. Участок расположен на одной из главных автомагистралей г. Ижевска- ул Воткинское шоссе, между ул. Новосмирновская и региональным распределительным центром "Магнит". категория земель : земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: ПД1(зона многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки). Участки площадью от 30 соток. Готовы рассмотреть индивидуальные варианты конфигураций площадей земельных участков. от 30 тыс. руб/ сотка
8	09.08.2016	11.01.2017	земельный участок под строительство оптовых баз или производство в логистическом центре	Ижевск, Удмуртия	1 500 000	3000	500	Сергей, 8-965-840-47-01	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-167518857	Участки под строительство оптовых баз или производство в логистическом центре, возле села Каменное (прямо рядом с постом ГАИ). Подведена электроэнергия, возможно подключение газа (в 200м). Согласован заезд на участок с ГАИ. Возможна продажа в рассрочку. Первая линия обьездной дороги
9	08.01.2017	08.01.2017	земельный участок под промышленное назначение	Юськи, Ижевск, Удмуртия	1 000 000	5000	200	Марат, 8-919-906-38-77	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-176366269	Продам земельный участок на трассе М7 (Казань-Ижевск) площадью от 50 сот. у села Юськи. Участок в собственности. Прямая продажа от собственника. Кадастровый номер 18:08:014001:1721. Переведён под промышленное назначение. Участок находится на первой линии трассы М7, длина участка по М7 - 2 км 130 метров. Участок находится перед (если ехать на Ижевск) будущей развязкой на Сарапульский тракт. В настоящее время по данному участку огромный транспортный поток, после строительства развязки - поток будет только увеличиваться. Идеален для строительства кафе, стоянки грузового и легкового автотранспорта, АЗС, автотехцентра для грузового автотранспорта. Вы выбираете место, мы выделяем нужный для Вас участок, ставим его на кадастровый учёт. После чего вы становитесь собственником участка.
10	10.01.2017	10.01.2017	земельный участок	ул Пойма, Ленинский,	50 000 000	22000 0	227	Алла, 8-912-455-	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-176366269	На продажу выставляется земля промышленного назначения 22 Га (частная собственность). -с

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
			промышленного назначения	Ижевск, Удмуртия				50-24	mli-na-prodazhu-izhevsk-176452628	перспективой развития "Технопарк"; - есть точка подключения газа; - вода - скважина; - своя подстанция 600 кВт. - дорога (отсыпанная щебнем) в частной собственности; - есть возможность межевания под нужные размеры цена= 20-22 тыс. за сотку
11	08.04.2016	04.01.2017	земельный участок под базу или производство	Ижевск, Удмуртия	1 350 000	5900	229	Юлия, 8-905-875-80-93	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-izhevsk-154919280	Продам участок 59 соток под базу или производство, рядом с ж/д тупиком. Собственность. Земля промназначения, разрешённое использование - для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов. Расположен в промзоне рядом с ижевским аэропортом, подъездные пути круглый год, коммуникации. Предлагается вариант размещения производственных объектов площадью 1300м2 с возможностью разворота большегрузных машин. Возможно строительство производственных объектов из сэндвич-панелей по образцу или по вашему проекту.
12	25.11.2015	05.01.2017	земельный участок Склады и оптовые базы 4-5 классов (зона многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки)	Старосмирновская ул, Устиновский, Ижевск, Удмуртия	10 000 000	19800	505	Рустам, 8-341-260-	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-izhevsk-138730911	Продам земельный участок пром. назначения, площадь 19769 кв.м. Разрешённое использование: Склады и оптовые базы 4-5 классов (зона многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки). Участок расположен в п. Смирново на первой линии. Цена- 10000000 руб за 1 га
13	14.10.2016	05.01.2017	земельный участок промышленного назначения	Завьялово, Ижевск, Удмуртия	5 000 000	35 544	141	Николай, 8-912-015-90-09	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-izhevsk-172087002	Продаётся земельный участок промышленного назначения расположенный у Аэропорта. Кадастровый номер 18:08:030001:546. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Площадь участка 35 544 кв.м. Участок примыкает к действующей базе нефтяников и граничит с обьездной дорогой.
14	10.08.2016	05.01.2017	для размещения и строительства производственно – складских объектов, в том числе для эксплуатации прирельсовой	Аэропорт, Ижевск, Удмуртия	1 500 000	5900	254	Агентство Недвижимости Ракета, 8-919-912-13-31	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-izhevsk-167570282	Продам земельный участок 59 соток рядом с Ижевским Аэропортом под строительство коммерческой недвижимости. Расположение: рядом с Аэропортом в промзоне. Участок ровный. Электричество, центральная вода, хорошие подъездные пути круглогодично. Участок в собственности. Категория земли: земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для

№ п/п	Опубликовано	Обновлено	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
			базы							обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешённое использование: Для размещения и строительства производственно – складских объектов, в том числе для эксплуатации прирельсовой базы. Кадастровый номер: 18:08:030001:438. РАССМОТРИМ ВАРИАНТ ОБМЕНА НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. Цена: 1 500 т.р торг. ПОЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС И ДОГОВОРИМСЯ О ПРОСМОТРЕ. С УДОВОЛЬСТВИЕМ ОТВЕЧУ НА ВСЕ ВАШИ ВОПРОСЫ. Кристина
15	24.10.2016	04.01.2017	промназначения , под размещение производства	пойма, Ижевск, Удмуртия	575 000	2500	230	Кирилл, 8-922-522-40-09	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-172619704	продам участки по 25 соток, промназначения , под размещение производства, можно в рассрочку без банков, участки ровные, не болото, рядом федеральная трасса
16	28.11.2016	28.12.2016	промназначения	ул Колхозная, Завьялово, Удмуртия	1 100 000	2000	550	Владелец, 8-912-454-33-00	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zavyalovo-174672438	Продам участок промназначения, участок ровный, дорога асфальт. Эл-во, центральная канализация, вода. Продажа с материалом, для постройки ангара и прочее (плиты перекрытия 6м). Продажа от собственника! Торг аргументированный
17	23.10.2015	20.12.2016	промышленного назначения, под базу, склады, бетонный бизнес	Воткинское шоссе, Индустриальный, Ижевск, Удмуртия	4 000 000	16000	250	Светлана Мамаева, 8-950-163-19-07	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-129460662	Продам право собственности на земельный участок, промышленного назначения, рядом жд тупик, под базу, склады, бетонный бизнес, есть бетонная площадка. Размер участка 1, 6 га. Рядом ТЭЦ - 2, Новосмирновская улица, Смирново, Русь. Продажа от собственника без дополнительных комиссий
18	13.03.2016	22.12.2016	промышленного назначения	Юськи, Ижевск, Удмуртия	800 000	4000	200	Марат, 8-904-247-71-50	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-151850283	Продам земельный участок на трассе М7 (Казань-Ижевск) площадью от 40 сот. у села Юськи. Участок в собственности. Прямая продажа от собственника. Кадастровый номер 18:08:014001:1721. Переведён под промышленное назначение. Участок находится на первой линии трассы М7, длина участка по М7 - 2 км 130 метров. Участок находится перед (если ехать на Ижевск) будущей развязкой на Сарапульский тракт. В настоящее время по данному участку огромный транспортный поток, после строительства развязки - поток будет только увеличиваться. Идеален для строительства кафе, стоянки грузового и легкового автотранспорта, АЗС, автотехцентр для грузового автотранспорта. Продажа осуществляется от 40 сот. Вы выбираете место, мы выделяем нужный для Вас участок, ставим его на кадастровый учёт.

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

4.4.1. Ценообразующие факторы, действующие на рынке предложений к продаже производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому.

Проведённый оценщиком анализ предложений к продаже производственно-складской недвижимости г. Ижевска позволил выявить следующие ценообразующие факторы:

- фактор времени продажи.
- фактор снижения стоимости в процессе торгов.
- фактор места расположения объекта.
- фактор наличия железнодорожной ветки.
- фактор наличия грузоподъёмных механизмов.
- фактор назначения частей производственно-складского комплекса.
- фактор площади улучшений земельного участка.
- фактор плотности застройки земельного участка.

Анализ фактора времени продажи.

Поскольку даты публикаций предложений к продаже объектов-аналогов отличаются от дат оценки объектов оценки, возникает необходимость применения соответствующей корректировки, способной учесть изменение цены предложения объекта-аналога за период, предшествующий датам оценки объектов оценки.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации об изменении цен на объекты коммерческой недвижимости, аналогичные оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника:

Табл. 40. - Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости на последующие 5 лет.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
Универсальные производственно-складские объекты	4,50%	3,90%	5,10%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. здание 4-е. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.

Анализ фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Поскольку оценщику недоступны данные о сделках купли-продажи с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, для проведения расчётов использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Табл. 41. - Скидки на торг. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	12,00%	11,00%	13,00%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. здание 4-е. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.

Анализ фактора места расположения объекта.

Фактор места расположения играет решающую роль для любого объекта коммерческой недвижимости, повышая стоимость объектов, имеющих выгодное место расположения и снижая стоимость объектов, расположенных в районах с плохим уровнем социально-экономического развития, имеющих слаборазвитую инфраструктуру для ведения бизнеса и плохую транспортную доступность.

Табл. 42. - Местонахождение в пределах города.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с.

Анализ фактора наличия железнодорожной ветки

Табл. 43. - Наличие железнодорожной ветки.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с.

Анализ фактора наличия грузоподъёмных механизмов.

Табл. 44. – Наличие грузоподъёмных механизмов.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, у удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с.

Анализ фактора назначения частей производственно-складского комплекса.

Табл. 45. - Назначение частей производственно-складского комплекса.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с.

Анализ фактора площади улучшений земельного участка.

Учёт данного фактора произведён согласно «Инструкции № 1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом», предоставленной аудиторской компанией ФБК. Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (S_0/S_a)^k, \text{ где:}$$

K_4 – поправка на масштаб,

S_0 – площадь оцениваемого объекта, кв. м

S_a – площадь аналога, кв. м.

k – расчётный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Значения коэффициента торможения приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 46. - Значения коэффициента торможения⁷.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Производственная и складская	-0,235	-0,149

Анализ фактора плотности застройки земельного участка.

В случае, если коэффициент плотности застройки объекта-аналога выше, чем у объекта оценки, значение корректировки прибавляется, увеличивая тем самым удельный показатель стоимости объекта-аналога за счёт увеличения доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.

В случае, если коэффициент плотности застройки объекта-аналога ниже, чем у объекта оценки, значение корректировки вычитается, уменьшая тем самым удельный показатель стоимости объекта-аналога за счёт уменьшения доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.

Порядок расчёта корректировки по фактору следующий:

а). Определяется плотность застройки объекта оценки и объектов-аналогов = Площадь зданий, кв. м./Площадь земельного участка, кв. м.

б) Рассчитывается требуемая площадь земельного участка при плотности застройки объекта оценки = площадь улучшений объекта-аналога, кв. м./ плотность застройки объекта оценки

в) Определена стоимость разницы в площади земельного участка, руб. = (Требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки ± Площадь земельного участка аналога, кв. м.)* стоимость права собственности 1 кв. м. земельного участка объекта оценки.

г) Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб. = Стоимость разницы в площади земельного участка аналога, руб./Площадь улучшений объекта-аналога, кв. м.

⁷ Инструкция №1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.fbk.ru/>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 08.12.2016). Примечание: поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

4.4.2. Ценообразующие факторы, действующие на рынке предложений к аренде производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому.

Проведённый оценщиком анализ предложений к аренде производственно-складской недвижимости г. Ижевска позволил выявить следующие ценообразующие факторы:

Ценообразующие факторы, действующие на рынке предложений к аренде административно-офисных объектов, расположенных на территории производственно-складских комплексов.

- фактор времени продажи.
- фактор снижения стоимости в процессе торгов.
- фактор места расположения.
- фактор состояния отделки помещений внутри здания.
- фактор наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Анализ фактора времени продажи.

Табл. 47. – Фактор времени продажи.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,40%	3,70%	5,20%

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.

Анализ фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Табл. 48. – Фактор торга.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,40%	7,90%	8,90%

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.

Анализ фактора места расположения.

Табл. 49. – Фактор места расположения.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.

Анализ фактора состояния отделки помещений внутри здания.

Табл. 50. – Фактор состояния отделки помещений внутри здания.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.

Анализ фактора наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Табл. 51. – Диапазон значений фактора наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учётом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учёта коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.

Ценообразующие факторы, действующие на рынке предложений к аренде производственно-складских объектов, расположенных на территории производственно-складских комплексов.

- фактор времени продажи.
- фактор снижения стоимости в процессе торгов.
- фактор места расположения.
- фактор наличия железнодорожной ветки.
- фактор наличия отопления.
- фактор наличия грузоподъёмных механизмов.
- фактор наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Анализ фактора времени продажи.

Табл. 52. – Диапазон значений фактора времени продажи.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки			
Универсальные производственно-складские объекты	4.00%	3.40%	4.60%

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.

Анализ фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Табл. 53. – Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	10.00%	9.00%	11.00%

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.

Анализ фактора места расположения.

Табл. 54. – Диапазон значений места расположения.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,85

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 253 с.

Анализ фактора наличия железнодорожной ветки.

Табл. 55. – Диапазон значений фактора наличия железнодорожной ветки.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,17

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 253 с.

Анализ фактора наличия отопления.

Табл. 56. – Диапазон значений фактора наличия отопления.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 253 с.

Анализ фактора наличия грузоподъёмных механизмов.

Табл. 57. – Диапазон значений грузоподъёмных механизмов.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 253 с.

Анализ фактора наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Табл. 58. – Диапазон значений фактора наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учётом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учёта коммунальных платежей	1,20	1,12	1,29

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 253 с.

4.4.3. Ценообразующие факторы, действующие на рынке продажи земельных участков промышленного назначения.

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости земельных участков, согласно документу «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждено распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 № 568-р), являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение,
- разрешённое использование,
- права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Указанные ценообразующие факторы подтверждаются, в несколько изменённом виде, проведённым анализом рынка. Итак, к основным ценообразующим факторам, действующим на рынке земельных участков промышленного назначения в Нижегородской области можно отнести:

- фактор снижения стоимости в процесс торгов.
- фактор передаваемых имущественных прав.
- фактор наличия железнодорожной ветки.
- фактор места расположения.
- фактор площади земельного участка
- фактор наличия коммуникаций.

По причине того, что рынок земельных участков промышленного назначения в г. Ижевске развит слабо, что не даёт возможности вывести закономерностей изменения цены объекта, в зависимости о какого-либо конкретного фактора на основе рыночных данных, учёт ценообразующих факторов был произведён на основе экспертного мнения. Итак, перейдём к рассмотрению выявленных ранее ценообразующих факторов.

Анализ фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Табл. 59. – Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	10.20%	9.80%	10.70%

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с. 251.

Анализ фактора передаваемых имущественных прав на земельный участок.

Табл. 60. – Диапазон значений фактора передаваемых имущественных прав на земельный участок.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с. 251.

Анализ фактора наличия железнодорожной ветки.

Табл. 61. – Диапазон значений фактора наличия железнодорожной ветки.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,17

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251

Анализ фактора места расположения.

Табл. 62. – Диапазон значений фактора места расположения.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
под индустриальную застройку			
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251.

Анализ фактора площади земельного участка.

Учёт данного ценообразующего фактора произведён на основе данных статьи Власова А.Д. «Пример расчёта величины корректировки на размер общей площади земельных участков под промышленными объектами» [2.3].

В соответствии с указанным источником, расчет корректировки на площадь земельного участка имеет следующую последовательность.

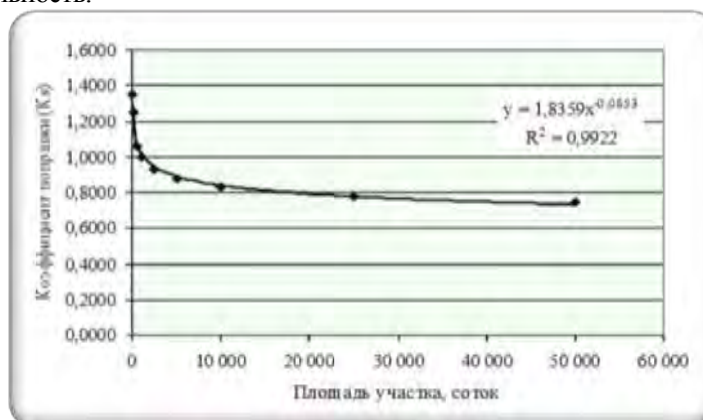


Рис. 3. - Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка. Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 * S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\infty}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где:}$$

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{оо}}$ – расчётное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчётное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога⁸.

Проведённый оценщиком анализ предложений к продаже земельных участков промышленного назначения Нижегородской области показал, что участки с большей площадью стоят дешевле участков с меньшей и наоборот.

Анализ фактора наличия коммуникаций.

Табл. 63. – Диапазон значений фактора наличия коммуникаций.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251.

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.

Проведённый оценщиком анализ рынка, позволил сделать следующие выводы:

1 Рынок предложений к продаже производственно-складских объектов г. Ижевска является активным, ценообразование на данном сегменте рынка является единообразным и существует возможность выбора единицы сравнения. Средний срок экспозиции объектов недвижимости на данном сегменте рынка составляет 9 месяцев. Цены предложения объектов недвижимости, относящихся к данному сегменту находятся в диапазоне от 2054 руб./кв.м. до 23148 руб./кв.м., со средним значением 11 284 руб./кв.м.

2 Рынок предложений к аренде административно-офисных и производственно-складских объектов, расположенных на территории производственно-складских комплексов является активным ценообразование на данном сегменте рынка является единообразным и существует возможность выбора единицы сравнения. Средний срок экспозиции объектов недвижимости на данном сегменте рынка составляет 5 месяцев. Ставки аренды объектов недвижимости, относящихся к данному сегменту находятся в диапазоне от 45 руб./кв.м., мес. до 300 руб./кв.м., мес. со средним значением 172 руб./кв.м. Значения ставок капитализации представлены в таблице ниже.

Табл. 64. – Ставки капитализации.

Название объекта	Значение ставки капитализации	Ссылка на источник информации
Офисные помещения	10%	http://www.1rre.ru/upload/iblock/b38/analitics_realty_06_09_2016_111281.pdf
Складские помещения	13%	http://www.1rre.ru/upload/iblock/b38/analitics_realty_06_09_2016_111281.pdf

3 Рынок предложений к продаже земельных участков промышленного назначения г. Ижевская является активным, ценообразование на данном сегменте рынка является единообразным и существует возможность выбора единицы сравнения. Средний срок экспозиции объектов недвижимости на данном сегменте рынка составляет 6 месяцев. Цены предложения объектов недвижимости, относящихся к данному сегменту находятся в диапазоне от 100 руб./кв.м. до 550 руб./кв.м., со средним значением 257 руб./кв.м.

⁸ Источник находится в открытом доступе.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО.

5.1.1. Юридически разрешённое использование.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ижевска, Утверждённых решением Городской думы города Ижевска от 27 ноября 2007 года №344 (в редакции от 25.09.2014 №629): Предприятия IV и V класса (П2). Цель выделения: формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса, с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

В итоге, наиболее эффективным, юридически разрешённым использованием для оцениваемого земельного участка, как условно свободного, будет его использование под застройку производственно-складскими объектами.

5.1.2. Физически допустимое использование.

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки имеет следующие особенности, а именно:

- не находится в зоне санитарной охраны подземных и наземных источников водоснабжения;
- не находится в первой зоне округа санитарной охраны курортов;
- не находится в зелёной зоне города;
- не относится к землям особо охраняемых природных территорий, в т. ч. заповедников и их охранных зон;
- в зоне охраны памятников истории и культуры без разрешения соответствующих органов охраны памятников;
- не находится в опасной зоне отвалов породы угольных и сланцевых шахт или обогатительных фабрик;
- не находится в зоне активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности под влиянием горных разработок, селевых потоков и снежных лавин, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;
- не загрязнён органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологической службы.
- не находится в зоне возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб

Все указанные особенности оцениваемого земельного участка свидетельствуют о его соответствии СНиП II Планировочная организация территории производственных объектов. Следовательно, физически возможным использованием для оцениваемого земельного участка будет его использование под застройку производственными объектами.

5.1.3. Финансово оправданное использование.

Финансово оправданное использование объекта недвижимости не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому видам использования. При этом, использование исследуемого земельного участка для спекуляции не принесёт продавцу сверхприбыли, поскольку рынок земельных участков под базы отдыха и гостиницы в Нижегородской области развит слабо.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным, использованием для земельного участка, на котором расположены исследуемые объекты капитального строительства, как условно свободного, будет его использование под строительство производственно-складскими объектами.

5.1.4. Вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка, как условно свободного.

Проведённый анализ позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием для земельного участка, на котором расположены исследуемые объекты капитального строительства, как условно свободного, будет его использование под застройку производственно-складскими объектами. То есть застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту.

5.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК ЗАСТРОЕННОГО.

5.2.1. Юридически разрешённое использование.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ижевска, Утверждённых решением Городской думы города Ижевска от 27 ноября 2007 года №344 (в редакции от 25.09.2014 №629): Предприятия IV и V класса (П2). Цель выделения: формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса, с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

В итоге, наиболее эффективным, юридически разрешённым использованием для оцениваемого земельного участка, как застроенного, будет его использование под застройку производственно-складскими объектами.

5.2.2. Физически допустимое использование.

Оцениваемый объект недвижимости обладает следующими характеристиками:

Здания и сооружения размещены компактно в составе групп с кооперацией подсобно – вспомогательных служб, систем инженерного и транспортного обеспечения, культурно – бытового обслуживания.

Объекты размещены на земельном участке несельскохозяйственного назначения, с плотностью застройки, соответствующей требованиям СНиП II.

Единый объект недвижимости не размещён на удалении от жилых и прочих зон застройки, в которых запрещено размещение промышленных объектов в соответствии со СНиП II Планировочная организация территории производственных объектов

Все перечисленные выше факты указывают на то, что наиболее эффективным использованием, с точки зрения финансовой допустимости оцениваемого земельного участка как застроенного, будет являться его использование под производственно-складские объекты

5.2.3. Финансово оправданное использование.

Финансово оправданное использование объекта недвижимости не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому видам использования. Проведённый оценщиком анализ предложений аренды зданий гостиниц показал, что данный сегмент является неразвитым. Фактически доход от недвижимости для ведения санаторно-курортной деятельности собственники получают от продажи путёвок.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным, использованием для земельного участка, на котором расположены исследуемые объекты капитального строительства, как застроенного, будет его использование под строительство производственно-складских объектов.

5.2.4. Вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка, как застроенного.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным, использованием для земельного участка, на котором расположены исследуемые объекты капитального строительства, как застроенного, будет его использование под строительство производственно-складских объектов, с сохранением существующего объёма и качества предоставляемых недвижимостью услуг.

5.3. ВЫВОД О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

По итогам приведённого исследования, можно сделать вывод о том, что объекты оценки относятся производственно-складской недвижимости, что соответствует их текущему использованию.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

В соответствии с ФСО№7:

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

6.1.1. Обоснование выбора затратного подхода к оценке.

Выбор затратного подхода обусловлен возможностью корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

6.1.2. Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Выбор подходов и методов для оценки земельного участка.

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённых распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Поскольку на рынке есть достаточно информации о ценах предложений аналогичных земельных участков, оценщиком выбран метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешённое использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заёмных средств, условия предоставления заёмных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платёж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачёты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил отобрать 18 объектов-аналогов. все представленные в анализе рынка предложения к продаже земельных участков промназначения могут выступать в качестве объектов-аналогов оцениваемому земельному участку, поскольку имеют аналогичное предполагаемое использование, место расположения и площадь. При этом, оценщиком проведён более тщательный отбор объектов для проведения расчётов, в соответствии с представленными ниже правилами.

92
 ЗАО Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001;
 Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4.

- В итоге, оценщиком выбрано 7 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по указанным элементам сравнения. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость единицы площади земельного участка, руб./1 кв. м.

Рис. 4. – Расположение объектов-аналогов на карте г. Ижевска.⁹

Табл. 65. - Описание объектов-аналогов, выбранных для проведения расчётов.

№ п/п	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
1	земельный участок промназначения под базу, производство	Ижевск, улица Пойма, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	850 000	3800	224	29.08.2016	08.01.2017	Александр, 8-912-444-53-04	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-168897050	Продам участок промназначения под базу, производство. есть электрика, газ, дорога, СОСЕДИ, одна сторона забора уже есть. Место сухое, до федералки 500 метров, базу будет видно с федеральной трассы, в перспективе выезд на М7. Также есть участки по 20 соток, ценник по договорённости. Возможна рассрочка платежа, возможен обмен по предложению.
2	земельный участок пром назначения	Завьялово, Ижевск, Удмуртия	1 000 000	5000	200	12.12.2016	13.01.2017	Антон, 8-912-443-59-98	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-175396535	Продам участок 0,5га. до 10га. пром назначения. Участок расположен в непосредственной близости с аэропортом. Чем больше участок, тем меньше цена. Кадастровый номер 18:08:030012:235.
3	земельный участок: зона многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки	Ижевск, Удмуртия	900 000	3000	300	11.01.2017	16.01.2017	Комос-Строй, 8-341-224-66-13	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-176484173	Участки пром. назначения "Смирново". Отличная транспортная доступность, удобные подъездные пути, наличие всех необходимых коммуникаций позволит в полной мере реализовать потенциал коммерческого объекта, который Вы решите расположить на предлагаемом нами земельном участке. Участок расположен на одной из главных автомагистралей г. Ижевска- ул Воткинское шоссе, между ул. Новосмирновская и региональным распределительным центром "Магнит". категория земель : земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: ПД1(зона многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки). Участки площадью от 30 соток. Готовы рассмотреть индивидуальные варианты конфигураций площадей земельных участков. от 30 тыс. руб/сотка
4	земельный участок промышленного назначения	ул Пойма, Ленинский, Ижевск, Удмуртия	50 000 000	220000	227	10.01.2017	10.01.2017	Алла, 8-912-455-50-24	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-176452628	На продажу выставляется земля промышленного назначения 22 Га (частная собственность). -с перспективой развития "Технопарк"; - есть точка подключения газа; - вода - скважина; - своя подстанция 600 кВт - дорога (отсыпанная щебнем) в частной собственности; - есть возможность межевания под нужные размеры цена= 20-22 тыс. за сотку
5	земельный участок для размещения и	Аэропорт, Ижевск,	1 500 000	5900	254	10.08.2016	05.01.2017	Агентство Недвижимо	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-izhevsk-176452628	Продам земельный участок 59 соток рядом с Ижевским Аэропортом под строительство

№ п/п	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Контакты	Ссылка	Дополнительная информация
	строительства производственно – складских объектов, в том числе для эксплуатации прирельсовой базы	Удмуртия						сти Ракета, 8-919-912-13-31	mli-na-prodazhu-izhevsk-167570282	коммерческой недвижимости. Расположение: рядом с Аэропортом в промзоне. Участок ровный. Электричество, центральная вода, хорошие подъездные пути круглогодично. Участок в собственности. Категория земли: земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешённое использование: Для размещения и строительства производственно – складских объектов, в том числе для эксплуатации прирельсовой базы. Кадастровый номер: 18:08:030001:438. РАССМОТРИМ ВАРИАНТ ОБМЕНА НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. Цена: 1 500 т. р торг. ПОЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС И ДОГОВОРИМСЯ О ПРОСМОТРЕ. С УДОВОЛЬСТВИЕМ ОТВЕЧУ НА ВСЕ ВАШИ ВОПРОСЫ. Кристина
6	земельный участок промназначения, под размещение производства	пойма, Ижевск, Удмуртия	575 000	2500	230	24.10.2016	04.01.2017	Кирилл, 8-922-522-40-09	http://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-izhevsk-172619704	продам участки по 25 соток, промназначения , под размещение производства, можно в рассрочку без банков, участки ровные, не болото, рядом федеральная трасса
7	земельный участок промышленного назначения, под базу, склады, бетонный бизнес	Воткинское шоссе, Индустриальный, Ижевск, Удмуртия	4 000 000	16000	250	23.10.2015	20.12.2016	Светлана Мамаева, 8-950-163-19-07	http://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-izhevsk-129460662	Продам право собственности на земельный участок, промышленного назначения, рядом жд тупик, под базу, склады, бетонный бизнес, есть бетонная площадка. Размер участка 1, 6 га. Рядом ТЭЦ - 2, Новосмирновская улица, Смирново, Русь. Продажа от собственника без дополнительных комиссий

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде [2.2, с. 256-257].

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где:}$$

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки.

k – количество аналогов,

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

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{\Pi_{ij}}, \text{ где:}$$

Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta_{\Pi_{ij}}$ – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Описание корректировок.

В ходе проведения расчётов, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки:

1 Корректировка на торг. Данная корректировка введена по фактору снижения стоимости в процессе торгов для земельных участков под индустриальную застройку. Поскольку для проведения расчётов оценщиком использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину торга, в стоимости всех объектов-аналогов внесена понижающая корректировка в размере 0,898 (10,2%).

2 Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Данная корректировка введена по фактору наличия железнодорожной ветки для земельных участков под индустриальную застройку.

Поскольку оцениваемый земельный участок не имеет железнодорожной ветки, в отличие от объекта-аналога №7, в цену предложения последнего внесена понижающая корректировка в размере 0,87 (среднее значение фактора: 1,15). Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

$$K_{ж/д} = 1/1,15 = 0,87$$

3 Корректировка на место расположения. Данная корректировка введена по фактору места расположения для земельных участков под индустриальную застройку. Поскольку оцениваемый земельный участок расположен в район крупных автомагистралей города (более выгодное место расположения относительно центра города), в отличие от объектов-аналогов 2,4,5 и 7, расположенных в районах вокруг крупных промпредприятий (менее выгодное место расположения относительно центра города) - в стоимости последних внесены понижающие корректировки в размере 1,03. Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{место расположения}} = 0,81/0,79 = 1,03$$

4. Корректировка на площадь. Данная корректировка введена по фактору площади земельного участка. Порядок расчёта корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 66. – Порядок расчёта корректировки на площадь.

№ п/п	Название показателя	Объекты оценки	Порядок расчёта	Расчётное значение
1	C _{оо}	18:26:030034:833	$= (1,8359 * 11040 / 100)^{-0,0853}$	0,636
Объекты-аналоги				
2	C _{оА}	Аналог №1	$C_{оА} = (1,8359 * 3800 / 100)^{-0,0853}$	0,696
		Аналог №2	$C_{оА} = (1,8359 * 5000 / 100)^{-0,0853}$	0,680
		Аналог №3	$C_{оА} = (1,8359 * 3000 / 100)^{-0,0853}$	0,710
		Аналог №4	$C_{оА} = (1,8359 * 220000 / 100)^{-0,0853}$	0,492
		Аналог №5	$C_{оА} = (1,8359 * 5900 / 100)^{-0,0853}$	0,671
		Аналог №6	$C_{оА} = (1,8359 * 2500 / 100)^{-0,0853}$	0,722
		Аналог №7	$C_{оА} = (1,8359 * 16000 / 100)^{-0,0853}$	0,616
3	Кп земельного участка, %	Аналог №1	$K_{п} = ((0,636 / 0,696) - 1) * 100\%$	-0,087
		Аналог №2	$K_{п} = ((0,636 / 0,680) - 1) * 100\%$	-0,065
		Аналог №3	$K_{п} = ((0,636 / 0,710) - 1) * 100\%$	-0,105
		Аналог №4	$K_{п} = ((0,636 / 0,492) - 1) * 100\%$	0,291
		Аналог №5	$K_{п} = ((0,636 / 0,671) - 1) * 100\%$	-0,052
		Аналог №6	$K_{п} = ((0,636 / 0,722) - 1) * 100\%$	-0,119
		Аналог №7	$K_{п} = ((0,636 / 0,616) - 1) * 100\%$	0,032
5	Коэффициент Кп	Аналог №1	$K_{Кп} = 1 + (-0,087)$	0,9130
		Аналог №2	$K_{Кп} = 1 + (-0,065)$	0,9347
		Аналог №3	$K_{Кп} = 1 + (-0,105)$	0,8948
		Аналог №4	$K_{Кп} = 1 + 0,291$	1,2908
		Аналог №5	$K_{Кп} = 1 + (-0,052)$	0,9480
		Аналог №6	$K_{Кп} = 1 + (-0,119)$	0,8810
		Аналог №7	$K_{Кп} = 1 + 0,032$	1,0322

5. Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций. Данная корректировка введена по фактору наличия/отсутствия коммуникаций на земельном участке. Применение корректировки основано на том, что оцениваемый земельный участок оснащён электроснабжением, газоснабжением, водопроводом и канализацией.

В итоге:

- объектам-аналогам 2, 6 и 7, не оснащённым электроснабжением, присвоена соответствующая повышающая корректировка в размере 1,17 (среднее значение).
- всем объектам аналогам, за исключением №5, имеющего возможность подключения к сетям газоснабжения, присвоена корректировка на наличие газоснабжения в размере 1,16 (среднее значение). Объекту-аналогу №5 присвоена корректировка в размере 1,15 (минимальное значение).
- объектам-аналогам 2 и 6, не оснащённым водопроводом и канализацией, присвоена повышающая корректировка в размере 1,15 (среднее значение). Объектам-аналогам 4 и 7, имеющих возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, присвоена повышающая корректировка в размере 1,14 (минимальное значение).

Весовые коэффициенты.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчётов и результатов в отчёте по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2 –го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим.

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчётов рыночной стоимости объекта недвижимости.

Табл. 67. - Расчёт рыночной стоимости права собственности на земельный участок с кадастровым номером 18:26:030034:833.

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Общие характеристики	Название объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	Предполагаемое использование	категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: эксплуатация и обслуживание комплекса зданий производственной базы	промназначения под базу, производство	пром назначения	зона многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки	промышленного назначения	для размещения и строительства производственно – складских объектов, в том числе для эксплуатации прирельсовой базы	промназначения, под размещение производства	промышленного назначения, под базу, склады, бетонный бизнес
	Цена предложения, руб.		850 000	1 000 000	900 000	50 000 000	1 500 000	575 000	4 000 000
	Площадь, кв.м.	11040	3800	5000	3000	220000	5900	2500	16000
	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.		224	200	300	227	254	230	250
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	ограничения (обременения) этих прав	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования предполагаемой сделки	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Местоположение объекта	Место расположения	Удмуртская республика, г. Ижевск, ул.	Ижевск, улица Пойма, Ленинский,	Завьялово, Ижевск, Удмуртия	Ижевск, Удмуртия	ул Пойма, Ленинский, Ижевск,	Аэропорт, Ижевск, Удмуртия	пойма, Ижевск, Удмуртия	Воткинское шоссе, Индустрия

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
		Салютовская, 5	Ижевск, Удмуртия			Удмуртия			льный, Ижевск, Удмуртия
	Местонахождение в пределах города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район вокруг крупных промпредприятий	район крупных автомагистралей города	район вокруг крупных промпредприятий	район вокруг крупных промпредприятий	район крупных автомагистралей города	район вокруг крупных промпредприятий
	Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	рядом
Физические характеристики	Коммуникации								
	электроснабжение	есть	есть	нет	есть	есть	есть	нет	нет
	газоснабжение	есть	нет	нет	нет	есть возможность подключения	нет	нет	нет
	водопровод и канализация, отопление	есть	есть	нет	есть	скважина	есть	нет	есть возможность подключения
Корректировки									
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			224	200	300	227	254	230	250
Корректировка на торг			0,898	0,898	0,898	0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			201	180	269	204	228	207	225
Корректировка на наличие железнодорожной ветки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87
Скорректированная стоимость единицы сравнения,			201	180	269	204	228	207	195

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
руб./кв.м.									
Корректировка на место расположения			1,00	1,03	1,00	1,03	1,03	1,00	1,03
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			201	184	269	209	234	207	200
Корректировка на площадь									
C _{оо}			0,636	0,636	0,636	0,636	0,636	0,636	0,636
C _{оа}			0,696	0,680	0,710	0,492	0,671	0,722	0,616
Корректировка на площадь земельного участка, %			-0,087	-0,065	-0,105	0,291	-0,052	-0,119	0,032
Расчётное значение корректировки на площадь земельного участка			0,9130	0,9347	0,8948	1,2908	0,9480	0,8810	1,0322
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			183	172	241	270	222	182	207
Корректировки на наличие/отсутствии коммуникаций									
Корректировка на электроснабжение			1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	1,17	1,17
Корректировка на газоснабжение			1,160	1,160	1,160	1,150	1,160	1,160	1,160
Корректировка на водопровод, канализацию, отопление			1,00	1,15	1,00	1,14	1,00	1,15	1,14
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			213	269	280	354	257	284	320

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Сумма корректировок по модулю			35	67	37	71	34	70	76
$1/(S_A +1)$			0,0278	0,0147	0,0263	0,0139	0,0286	0,0141	0,0130
Удельный вес аналога		1,0000	0,2008	0,1063	0,1902	0,1004	0,2065	0,1018	0,0939
Скорректированная стоимость, руб./кв. м			43	29	53	36	53	29	30
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб./кв.м.		272							
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.		3 004 209							

Итоговое заключение по методу сравнения продаж.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок с кадастровым номером 18:26:030034:833 составляет **3 004 209 рублей**.

6.1.3. Расчет полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

При определении стоимости затрат на замещение широко используются укрупнённые показатели стоимости строительства, представленные в источнике: Сборники КО-ИНВЕСТ. Основная формула расчёта:

$$V_z = V_{\text{спр}} \times S(V) \times k_{\text{кор}} I_{01.01(\text{год базовой цены})-(\text{дата оценки})} \times k_{\text{тер}}, \text{ где:}$$

V_z – стоимость затрат на замещение оцениваемого объекта недвижимости, руб.;

$V_{\text{спр}}$ – справочная стоимость 1 ед. измерения объекта по УПСС в ценах сборника;

S – общая площадь или объём оцениваемого объекта недвижимости, м/м;

$I_{01.01.\text{цены сборника} - \text{дата оценки}}$ – индекс пересчёта стоимости строительства из цен сборника (определялся по данным координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве как $I_{(\text{дата оценки})}/I_{01.01.(\text{год базовой цены})}$ в цены на дату проведения оценки;

$k_{\text{терр}}$ – регионально-экономический коэффициент;

$k_{\text{кор}}$ – корректирующие коэффициенты на технические показатели объекта недвижимости.

В практике оценочной деятельности для определения полной стоимости замещения объекта к величине рассчитанной стоимости затрат на замещение прибавляется величина прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Для проведения расчёта полных стоимостей затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства оценщиком выбраны сборники КО-ИНВЕСТ представленные в таблице ниже¹⁰.

¹⁰ Примечание: Поскольку источник не находится в открытом доступе, в приложении к настоящему отчёту об оценке представлены скриншоты страниц сборника.

Табл. 68. – Аналоги из сборников КО-ИНВЕСТ, выбранные для проведения расчётов.

№ п/п	Название объекта	Единица измерения	Название сборника	Уровень цен	Сборник Ко-инвест	Название аналога	Класс конструктивной системы	Стоимость единицы измерения, в условиях строительства в Московской области, руб
1	Административное здание	м3	Ко-инвест "Промышленные здания-2011"	01.01.2011	ПЗ.19.083	Вспомогательные помещения предприятия по поставке многономенклатурной продукции	КС-4	8 186,09
2	Проходная	м3	Ко-инвест "Складские здания и сооружения-2014"	01.01.2014	ruC5.04.000.0070	Бытовые помещения	КС-1	4 310,00
3	Мастерская технического обслуживания	м3	Ко-инвест "Промышленные здания-2011"	01.01.2011	ПЗ.11.149	Производственный корпус базы по выпуску строительных конструкций	КС-4	3746,49
4	Пристрой	м3	Ко-инвест "Складские здания и сооружения-2014"	01.01.2014	ruC5.04.000.0070	Бытовые помещения	КС-1	4 310,00
5	Гараж	м3	Ко-инвест "Промышленные здания-2011"	01.01.2011	ПЗ.19.084	Гараж спецмашин завода промавтоматики и телемеханики	КС-4	7539,44
6	Материально-технический склад	м3	Ко-инвест "Складские здания и сооружения-2014"	01.01.2014	ruC3.19.000.0006	Материальные склады без рампы	КС-1	3060
7	Эстакада	м2	Ко-инвест "Складские здания и сооружения-2014"	01.01.2014	ruC3.19.000.0003	Рампы складов горячих и масел	КС-10	5977
8	Склад	м3	Ко-инвест "Складские здания и сооружения-2014"	01.01.2014	ruC3.19.000.0083	Материальные склады без рампы	КС-1	4591
10	Склад	м3	Ко-инвест "Складские здания и сооружения-2014"	01.01.2014	ruC3.19.000.0003	Материальные склады без рампы	КС-1	4591

В таблице ниже представлены индексы пересчёта стоимости строительства из цен сборника в цены на дату проведения оценки для расчёта полных стоимостей затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

Табл. 69. - Индексы пересчёта стоимости строительства из цен сборника в цены на дату проведения оценки

Название показателя	Значение показателя	Источник информации
Индекс изменения сметной стоимости на 4 квартала 2010.	5,56 (Прочие объекты)	Письмо Минрегиона России N 39160-кк/08 от 18 ноября 2010 г.
Индекс изменения сметной стоимости на 4 квартала 2013	6,08 (Прочие объекты)	Письмо Минрегиона России № 21331-СД/10 от 12.11.2013 г.
Индексы изменения сметной стоимости на 4 квартал 2016 год	6,82 (Прочие объекты)	Минстрой России Письмо № 41695-ХМ/09 от 09.12.2016 г.
Территориальный коэффициент для Московской области	8,184	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» апрель 2016. Выпуск 95 ¹¹ .
Территориальный коэффициент для Республики Удмуртия	9,167	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» апрель 2016. Выпуск 95.

Прибыль предпринимателя. Ввиду отсутствия рыночных данных о величине прибыли предпринимателя для объектов капитального строительства, аналогичных оцениваемым, оценщиком применён экспертный метод, основанный на источнике: Лейфер Л.А, Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. с.211.¹²

В соответствии с указанным источником, значения прибыли предпринимателя для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке представлены в таблице ниже.

Табл. 70. – Прибыль предпринимателя. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	17%	16%	18%

Налог на добавленную стоимость. Величина налога принята оценщиком в размере 18%, в соответствии с Главой 21 НК РФ.

В таблицах ниже представлены расчёты полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

¹¹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

¹² Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Табл. 71. - Расчет полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

Название объекта	Административное здание	Проходная	Мастерская технического обслуживания	Пристрой	Гараж	Материально-технический склад	Эстакада	Склад	Склад
Единица измерения	м3	м3	м3	м3	м3	м3	м2	м3	м3
Значение единицы измерения	2394	42	8256	52	1902	2061	526,7	401	352
Стоимость единицы измерения, в условиях строительства в Московской области, руб	8 186,09	4 310,00	3746,49	4 310,00	7539,44	3060	5977	4591	4591
Стоимость затрат на замещение, в условиях строительства в Московской области, руб.	19 597 499	181 020	30 931 021	224 120	14 340 015	6 306 660	3 148 086	1 840 991	1 616 032
Московская область	8,184	8,184	8,184	8,184	8,184	8,184	8,184	8,184	8,184
Удмуртская республика	9,167	9,167	9,167	9,167	9,167	9,167	9,167	9,167	9,167
Территориальный индекс	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Индекс изменения сметной стоимости к уровню цен сборника	5,56	6,08	5,56	6,08	5,56	6,08	6,08	6,08	6,08
Индекс изменения сметной стоимости к уровню цен на дату оценки	6,82	6,82	6,82	6,82	6,82	6,82	6,82	6,82	6,82
Индекс изменения сметной стоимости	1,23	1,12	1,23	1,12	1,23	1,12	1,12	1,12	1,12
Прибыль предпринимателя	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Полная стоимость затрат на замещение	37 174 037	314 005	58 672 329	388 768	27 201 238	10 939 808	5 460 807	3 193 463	2 803 240

Итоговое заключение по расчёту полных стоимостей затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

Табл. 72. - Полные стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

№ п/п	Название объекта оценки	Полная стоимость затрат на замещение объекта капитального строительства, с учётом НДС, руб.
1	Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535	37 174 037
2	Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487	314 005
3	Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489	58 672 329
4	Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534	388 768
5	Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630	27 201 238
6	Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533	10 939 808
7	Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446	5 460 807
8	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631	3 193 463
9	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471	2 803 240

6.1.4. Расчет совокупного износа оцениваемых объектов капитального строительства.

Расчётной формулой совокупного износа является следующая формула¹³

$$K_{\text{сов}} = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{экон}})$$

Физический износ.

Физический износ — это потеря стоимости зданий в результате их эксплуатации и воздействия природных сил. Обычно рынок считает, что новое здание лучше старого. Расчет физического износа оцениваемых объектов капитального строительства производится нормативным методом срока жизни¹⁴. Расчётная формула физического износа, в соответствии с указанным методом имеет вид:

$$\text{ИФ} = \left(\frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

Данные о типичном сроке физической жизни получены на основе источника: Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», утверждённых в 1964 г. Госстроем СССР. В таблице ниже представлены данные о нормативной долговечности зданий, в зависимости от группы капитальности.

Табл. 73. - Данные о нормативной долговечности зданий, в зависимости от группы капитальности.

№ п/п	Тип здания	Группа капитальности	Нормативная долговечность, лет
1	Уникальные	I	175
2	Особо капитальные	II	150
3	Капитальные	III	125
4	Обыкновенные	IV	100
5	Деревянные	V	50
6	Каркасно-щитовые	VI	30
7	Саманно-камшитовые	VII	15

Расчет физического износа оцениваемых объектов капитального строительства представлен в таблицах ниже.

Табл. 74. – Расчёт совокупного износа оцениваемых объектов капитального строительства.

№ п/п	Название объекта	Литера	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	Эффективный возраст	Группа капитальности	Типичный срок физической жизни	Физический износ, %
1	Административное здание	1А	1977	40	1	175	23
2	Проходная	П	1977	40	1	175	23
3	Мастерская технического обслуживания	Б	1977	40	1	175	23
4	Пристрой	П1	1992	25	1	175	14
5	Гараж	Г	1979	38	1	175	22
6	Материально-технический склад	С	1979	38	2	150	25
8	Склад	К	1992	25	2	150	17
9	Склад	М	1983	34	2	150	23

¹³ Совокупный (накопленный) износ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/18.html>. - Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 08.12.2016). Примечание: источник находится в открытом доступе.

¹⁴ С.В. Гриненко Экономика недвижимости Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Расчет физического износа объекта оценки: Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446 производится на основе Приказа Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

В основе данного метода лежит шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания/сооружения, в зависимости от его технического состояния.

Табл. 75. - Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений.

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1-Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2-Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3-Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4-Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5-Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6-Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

В соответствии с указанной шкалой, физический износ объекта оценки: Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446 составляет 22,5% (Среднее значение для хорошего технического состояния).

Функциональное устаревание может быть вызвано несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального устаревания являются несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. Неустрашимое функциональное устаревание, как и устранимое, вызывается недостатками и «сверхулучшениями».

Оценщиком рассмотрена шкала экспертных оценок, описанную в Методологии и руководству по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», разработанную компанией «Делойт и Туш» в марте 2005 года¹⁵

¹⁵ Ссылка на источник информации: <http://cyberleninka.ru/article/n/funktsionalnyy-iznos-prichiny-vozniknoveniya-metody-rascheta>. Дата подготовки информации: 13.01.2017 г.

Табл. 76. – Шкала экспертных оценок для определения функционального износа.

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс.	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не совсем отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных комплексах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

В соответствии с представленной шкалой, на основе проведённого анализа рынка, оценщиком сделан вывод о том, что оцениваемые здания не отвечают требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных комплексах, значительно устаревших. В итоге, функциональное устаревание оцениваемых объектов капитального строительства равно 55% (среднее значение между 40 и 70%).

Экономическое устаревание – представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закреплённость объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором¹⁶.

Наличие экономического устаревания обусловлено низким спросом на низкокласную санаторно-курортную деятельность, к которой относятся детские оздоровительные лагеря. Выбор метода расчёта экономического устаревания обусловлен необходимостью учёта покупательной способности населения и снижением доходов сотрудников санаторно-курортных учреждений эконом-класса. Другими словами, население, имеющее доход, достаточный исключительно для внутреннего туризма, не готовы платить за худшие предложения услуг на рынке.

Разбивка на микро и макро - экономические составляющие¹⁷.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

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

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно

¹⁶ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5813700986. Стр.: 315-316.

¹⁷ Карцев П.В. Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчёта. Дата публикации 2002 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://refdb.ru/look/2566429.html>. - Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 08.12.2016). Примечание: источник находится в открытом доступе.

хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$И_{Вн.Макро\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) \times \left(\frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right), \text{ где:}$$

$И_{Вн.Макро\%}$ макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

$ЗП_{Страна}$ средняя заработная плата по России, руб.;

$ЗП_{Регион}$ средняя заработная плата в регионе, руб.;

$ЗП_{Отрасль}$ средняя заработная плата в отрасли, руб.

Расчёт экономического устаревания оцениваемых объектов капитального строительства представлен в таблице ниже.

Табл. 77. - Расчет экономического устаревания оцениваемых объектов капитального строительства.

Название показателя	Расшифровка	Значение, руб.	Источник информации
$ЗП_{РФ}$	средняя заработная плата по РФ, руб.;	34 030	gks.ru
$ЗП_{Регион}$	средняя заработная плата в Республике Удмуртия, руб.;	24 702	http://investorschool.ru/srednyaya-zarplata-v-rossii-po-regionam-v-2015-godu
$ЗП_{Отрасль}$	Средняя зарплата по виду деятельности: Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, руб.	39 815	gks.ru
Коэффициент экономического устаревания		0,15	

В таблице ниже представлен расчёт совокупных износов оцениваемых объектов капитального строительства.

Табл. 78. - Расчёт совокупных износов оцениваемых объектов капитального строительства.

№ п/п	Название объекта	Фи	Уф	Уэ	$K_{Исов}$	$I_{сов}$
1	Административное здание	0,23	0,55	0,15	0,71	71%
2	Проходная	0,23	0,55	0,15	0,71	71%
3	Мастерская технического обслуживания	0,23	0,55	0,15	0,71	71%
4	Пристрой	0,14	0,55	0,15	0,67	67%
5	Гараж	0,22	0,55	0,15	0,70	70%
6	Материально-технический склад	0,25	0,55	0,15	0,71	71%
7	Эстакада	0,225	0,55	0,15	0,70	70%
8	Склад	0,17	0,55	0,15	0,68	68%
10	Склад	0,23	0,55	0,15	0,70	70%

6.1.5. Расчёт рыночных стоимостей единых объектов недвижимости затратным подходом.

Порядок расчёта и итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости представлено ниже¹⁸.

$$PC_{00} = CЗЗ + ПП - НИ + C_{зу}, \text{ где:}$$

PC_{00} – рыночная стоимость объекта оценки.

$CЗЗ$ – Стоимость затрат на замещение объекта капитального строительства.

$ПП$ – прибыль предпринимателя.

$НИ$ – накопленный (совокупный) износ объекта капитального строительства.

$C_{зу}$ – стоимость земельного участка.

Табл. 79. – Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

№ п/п	Название объекта	Полная стоимость затрат на замещение	Исов	Исов, руб.	Рыночная стоимость, с учётом НДС, руб.
1	Административное здание	37 174 037	0,71	26 213 935	10 960 101
2	Проходная	314 005	0,71	221 426	92 579
3	Мастерская технического обслуживания	58 672 329	0,71	41 373 840	17 298 489
4	Пристрой	388 768	0,67	261 411	127 357
5	Гараж	27 201 238	0,70	19 062 626	8 138 611
6	Материально-технический склад	10 939 808	0,71	7 817 932	3 121 876
7	Эстакада	5 460 807	0,70	3 843 332	1 617 475
8	Склад	3 193 463	0,68	2 176 372	1 017 091
9	Склад	2 803 240	0,70	1 974 714	828 526
				Итого	43 202 105

Расчёт рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

$$P_{00} = 146\,147\,695 - 102\,945\,589 + 3\,004\,209 = 46\,206\,314 \text{ рублей.}$$

6.1.6. Итоговое заключение по затратному подходу.

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках затратного подхода, с учётом НДС, составляет **46 206 314 руб.**

¹⁸ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. – 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313

6.2. РАСЧЁТ РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

6.2.1. Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода для расчёта рыночных стоимостей единых объектов недвижимости, поскольку:

1) Есть возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

2) Представленные в разделе анализ рынка объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по следующим ценообразующим факторам:

- фактор времени продажи;
- фактор места расположения;
- фактор наличия железнодорожной ветки на территории производственно-складского комплекса;
- фактор площади улучшений земельного участка;
- фактор наличия грузоподъёмных механизмов на территории производственно-складского комплекса;
- фактор назначения частей производственно-складского комплекса: наличие административно-офисной части;
- фактор плотности застройки земельного участка;
- фактор передаваемых имущественных прав на земельный участок;
- фактор площади земельного участка

В отношении объектов оценки и объектов-аналогов ценообразование по каждому из указанных факторов является единообразным

3) Для выполнения расчётов в рамках подхода, существует возможность выбора удельного показателя стоимости, равного частному от деления цены предложения единого объекта недвижимости на площадь его улучшений (1 руб./кв. м).

4) Для проведения расчётов оценщиком выбран метод корректировок, благодаря возможности произвести сравнение объектов-аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения) и выявить различия объектов по этим факторам. Выявленные различия можно скорректировать.

6.2.2. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил отобрать 34 объекта-аналога. Все представленные в анализе рынка предложения к продаже производственно-складских объектов могут выступать в качестве объектов-аналогов оцениваемому единому объекту недвижимости. На открытом рынке существуют предложения к продаже как отдельных зданий (административно-офисных и производственно-складских), расположенных на территории производственно-складского комплекса, так и производственно-складских комплексов, выставленных на продажу единым лотом. Средняя цена предложения 1 кв.м. отдельных объектов недвижимости (административно-офисных и производственно-складских зданий), расположенных на территории производственно-складского комплекса 12 400 руб./кв.м. Средняя цена предложения 1 кв.м. производственно-складских комплексов, выставленных на продажу единым лотом, составляет 11 300 рублей. В результате чего, ввиду незначительной разницы в стоимости, оценщиком был выбран вариант выбора аналогов среди производственно-складских комплексов, выставленных на продажу единым лотом.

Оценщиком проведён более тщательный отбор объектов для проведения расчётов, в соответствии с представленными ниже правилами.

6.2.3. Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчётов.

Оценщиком определены следующие основные правила отбора объектов-аналогов для проведения дальнейших расчётов:

- тип объекта: производственно-складской комплекс; производственно-складская база.
- состав частей производственно-складского комплекса: наличие административно-офисной части.
- имущественные права на объекты капитального строительства: собственность.
- имущественные права на земельный участок: собственность.
- ограничения (обременения) прав на объекты капитального строительства: отсутствуют.
- ограничения (обременения) прав на земельный участок: отсутствуют.
- условия финансирования предполагаемой сделки: платёж эквивалентом денежных средств.
- условия продажи: типичные в соответствии с ГК РФ.
- дата предложения к продаже объекта-аналога: максимально приближена к дате оценки: 13.01.2017 г.
- условия рынка: возможен торг.
- местоположение объекта: объект должен быть расположен в г. Ижевск, в районе крупных автомагистралей города и не иметь железнодорожной ветки.
- плотность застройки: максимально приближена к 0,27.
- площадь улучшений земельного участка: более 1000 кв.м.
- объект должен быть оборудован грузоподъёмными механизмами.
- материал стен: кирпичный, бетонный (капитальный) объект.
- физическое состояние объекта: хорошее.

В итоге, в качестве объектов-аналогов выбрано 3 объекта, отвечающих представленным выше правилам, В качестве удельного показателя стоимости выбран показатель, равный частному от деления цены предложения единого объекта недвижимости на площадь его улучшений (1 руб./кв. м). Объекты, выбранные в качестве аналогов представлены в разделе ниже.

6.2.4. Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчётов в рамках сравнительного подхода.

Табл. 80. – Описание объекта-аналога №1.

Название показателя	Значение/расшифровка
Название объекта	Производственная база
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Ленинский р-н, ул. Новоажимова, 27
Цена предложения, руб.	132 000 000
Площадь, кв.м.	7150
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	18462
Контакты	ООО «Финком-инвест», 8-985-434-95-93
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-37518460
Дополнительная информация	Продам производственную базу (бывший шихтовый двор), находящуюся по адресу: г Ижевск, ул. Новоажимова, 27. В состав базы входят: 1. 2 земельных участка общей площадью 152 754 кв.м. 2. Здание преобразователей. 3. Здание насосной станции. 4. Здание бытовых. 5. Здание слесарной мастерской. 6. Здание бытовых-баня. 7. Здание отопительной котельной. 8. Здание бытовых помещений. 9. Здание трансформаторной подстанции N128А. 10. Здание машинного зала. 11. Здание пакетировочного прессы. 12. Механическая мастерская. 13. Здание пакетировочного прессы. 14. Проходная будка. 15. Эстакада пакет-прессы. 16. Здание мастерской для ремонта эл. оборудования. 17. Здание кубогрейки. 18. Здание склада нефтепродуктов. 19. Ограждение территории. 20. Кирпичная весовая будка, а также жд пути, жд тупики, стрелочные переводы, краны, станки. Имущество продаётся единым лотом.
Дата публикации объявления	23.10.2014
Дата обновления информации в объявлении	15.12.2016
Фотографии объекта	
	
	
	

Название показателя	Значение/расшифровка
	

Табл. 81. – Описание объекта-аналога №2.

Название показателя	Значение/расшифровка
Название объекта	Производственно-складская база
Место расположения	Ижевск, Устиновский район, Воткинское шоссе
Цена предложения, руб.	16 000 000
Площадь, кв.м.	1203,8
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	13291
Контакты	Контакты: +79508338329, Алексей
Ссылка	https://rosrealt.ru/izhevsk/kommercheskaja/292757
Дополнительная информация	Продам производственно-складскую базу, площадь земельного участка 8400 м2, площадь строений 1203,8 м2, материал стен - кирпич, высота потолков 5 метров, 2-е ворот, тепло, вода, санузел, офис. Расположено по адресу: Удмуртская Республика, Завьяловский район, д. Хохряки, ул Тракторная. Первая линия.
Дата публикации объявления	28.07.2016
Дата обновления информации в объявлении	Актуально по состоянию на 13.01.2017 г.

Фотографии объекта

	
---	--

Табл. 82. – Описание объекта-аналога №3.

Название показателя	Значение/расшифровка
Название объекта	Производственно-складской комплекс
Место расположения	Ижевск, Ленинский район, Пойма ул., дом
Цена предложения, руб.	48 000 000
Площадь, кв.м.	3300
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	14545
Контакты	Контакты: 89128565705, Департамент Недвижимости
Ссылка	https://rosrealt.ru/izhevsk/kommercheskaja/251644
Дополнительная информация	Предлагаем Вам рассмотреть коммерческое предложение о приобретении производственно – складского комплекса, расположенного по адресу: г. Ижевск, Ленинский район, ул. Пойма. • 3/У S=6654 кв м в долгосрочной аренде до г (размер ежегодной арендной платы составляет = 125 тыс. • Электричество - 110 кВт. • Канализация - выгребная яма. • Вода - две скважины. • Газ по периметру участка. • Отопление-тепловой насос + электро котёл. • Видеонаблюдение. • Территория огорожена. • Асфальт. • КПП. В собственности: 1. Гараж : 2-х этажный , 211,4 кв м, высота потолка 10 м, смотровая яма. 2. АБК : 2-х этажное с оригинальным архитектурным решением - витражная крыша, 533,3 кв м, 11 кабинетов, кондиционирование, душ, с/у. 3. Склад утеплённый :763,9 кв м, ворота, пандус. 4. Склад утеплённый : 832,1 кв м, ворота. 5. Склад утеплённый : 914,8 кв м, 4 ворот на автодорогу. 6. высота потолка в складах от 6 м до 12,5 м. Поделиться...
Дата публикации объявления	-
Дата обновления информации в объявлении	01.02.2016
Фотографии объекта	
	
	

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде [2.2, с. 256-257].

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где:}$$

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки.

k – количество аналогов,

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

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{cij}, \text{ где:}$$

Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δ_{cij} – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Описание корректировок при расчёте рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В ходе проведения расчётов, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки:

1. Корректировка на дату продажи. Введена по фактору времени продажи. Поскольку даты публикаций предложений к продаже объектов-аналогов отличаются от дат оценки объектов оценки, возникает необходимость применения соответствующей корректировки, способной учесть изменение цены предложения объекта-аналога за период, предшествующий дате оценки объекта оценки.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации об изменении цен на объекты коммерческой недвижимости, аналогичные оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. здание 4-е. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.¹⁹.

Табл. 83. - Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости на последующие 5 лет.

Класс объектов	Среднее
Цены	
Универсальные производственно-складские объекты	4,50%

Для проведения дальнейших расчётов, оценщиком выбрано среднее значение в размере 4,5% в год. При этом, среднемесячный рост составляет 0,375% (4,5%/12 мес.).

Датой оценки для указанного объекта недвижимости является 13.01.2017, при этом даты предложений к продаже объектов аналогов отличаются от даты оценки, в результате чего оценщиком рассчитан временной интервал между датой оценки и дата предложений к продаже объектов-аналогов. В таблице ниже представлен порядок расчёта и итоговые значения корректировки на дату продажи для объектов-аналогов.

¹⁹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Табл. 84. – Порядок расчёта корректировки на дату продажи.

Название показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
дата последнего обновления информации в предложении	15.12.2016	28.07.2016	01.02.2016
дата оценки объект оценки	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки	0г.0мес.29дн.	0г.5мес.16дн.	0г.11мес.12дн.
полных месяцев	1	6	11
изменения цен за период между датами предложения и оценки	4,5%	4,5%	4,5%
ежемесячный рост цен	0,375%	0,375%	0,375%
предполагаемое изменение цены с даты публикации объекта-аналога до даты оценки объекта оценки	0,375%	2,250%	4,125%

2. Корректировка на торг. Поскольку оценщику недоступны данные о сделках купли-продажи с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, для проведения расчётов использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации о величине скидки на торг для объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. здание 4-е. Нижний Новгород-2016 г. 221 с²⁰.

Табл. 85. - Скидки на торг. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее
Цены предложений объектов	
Универсальные производственно-складские объекты	12,00%

В итоге, всем объектам-аналогам присвоена корректировка на торг в размере 0,88 (или 12%).

3. Корректировка на наличие ж/д ветки. Данная корректировка введена по фактору наличия железнодорожной ветки. Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации о соотношении цен производственно-складских объектов, оборудованных железнодорожной веткой и аналогичных объектов без ж/д ветки, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с²¹.

Табл. 86. – Расчётное (среднее) значение фактора наличия железнодорожной ветки на территории универсального производственно-складского объекта.

Наименование коэффициента	Среднее
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15

Поскольку оцениваемая производственно-складская база не оборудована железнодорожной веткой, в отличие от объекта-аналога №1 – в стоимость последнего введена понижающая корректировка в размере 0,87, порядок расчёта которой представлен ниже.

$$K_{ж/д} = 1/1,15 = 0,87$$

4. Корректировка на площадь улучшений. Расчёт данной корректировки произведён согласно «Инструкции № 1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом», предоставленной аудиторской компанией ФБК. Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (S_o/S_a)^k, \text{ где:}$$

K_4 – поправка на масштаб,

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв. м

S_a – площадь аналога, кв. м.

²⁰ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

²¹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

k – расчётный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Значения коэффициента торможения приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 87. - Значения коэффициента торможения²².

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Производственная и складская	-0,235	-0,149

Порядок расчёта и итоговые значения корректировки на площадь для объектов-аналогов представлены в таблице ниже:

Табл. 88. - Порядок расчёта и итоговые значения корректировки на площадь для объектов-аналогов.

Название объекта	Площадь улучшений объекта	Порядок расчёта	Итоговое значение корректировки
Объект оценки	2933,5		
Объект-аналог №1	7150,0	$K_4 = (2933,5/7150,0)^{-0,149}$	1,14
Объект-аналог №2	1203,8	$K_4 = (2933,5/1203,8)^{-0,149}$	0,88
Объект-аналог №3	3300,0	$K_4 = (2933,5/3300,0)^{-0,149}$	1,02

5. Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов. Данная корректировка введена по фактору наличия грузоподъёмных механизмов. Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации о соотношении цен производственно-складских объектов, оборудованных грузоподъёмными механизмами (ГПМ) и аналогичных объектов без ГПМ, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с²³.

Табл. 89. – Расчётное (среднее) значение фактора наличия грузоподъёмных механизмов на территории универсального производственно-складского объекта.

Наименование коэффициента	Среднее
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89

Поскольку оцениваемая производственно-складская база оборудована эстакадой – то есть сооружением, относящимся к грузоподъёмным механизмам, в отличие от объектов-аналогов 2 и 3 – в стоимости последних внесены повышающие корректировки в размере 1,12. Порядок расчета корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{ГПМ}} = 1/0,89 = 1,12$$

6. Корректировка на наличие административно-офисной части. Данная корректировка введена по фактору назначения частей производственно-складского комплекса. Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации о соотношении цен предложения административно-офисной и производственно-складской частей производственно-складской базы, оценщиком был применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с²⁴.

Табл. 90. - Расчётное (среднее) значение фактора назначения частей производственно-складского комплекса.

Наименование коэффициента	Среднее
Удельная цена	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54

²² Инструкция №1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.fbk.ru/>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 08.12.2016). Примечание: поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

²³ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

²⁴ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Оцениваемый производственно-складской комплекс имеет административно-офисную часть площадью 620,3 кв.м., составляющую 21% от общей площади. При этом, поскольку объекты-аналоги 1 и 2 не имеют административно-офисной части, в стоимости последних должна быть внесена повышающая корректировка, поскольку производственно-складские комплексы с административно-офисной частью стоят дороже производственно-складских комплексов без административно-офисной части. Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{адм-офис. часть}} = (0,21 \times 1,54) + (0,79 \times 1) = 1,11$$

7. Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения. Порядок расчёта корректировки по фактору следующий:

а). Определяется плотность застройки объекта оценки и объектов-аналогов = Площадь зданий, кв. м./Площадь земельного участка, кв. м.

б) Рассчитывается требуемая площадь земельного участка при плотности застройки объекта оценки = площадь улучшений объекта-аналога, кв. м./ плотность застройки объекта оценки

в) Определена стоимость разницы в площади земельного участка, руб. = (Требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки $\pm$ Площадь земельного участка аналога, кв. м.)* стоимость права собственности 1 кв. м. земельного участка объекта оценки.

г) Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб. = Стоимость разницы в площади земельного участка аналога, руб./Площадь улучшений объекта-аналога, кв. м.

Определены величины плотности застройки оцениваемого единого объекта недвижимости и объектов аналогов, как отношение площади улучшений земельного участка к площади земельного участка. Результаты представлены в таблице ниже.

Табл. 91. – Расчёт величин плотности застройки.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
площадь улучшений земельного участка, кв. м.	2933,5	7150	1203,8	3 300
площадь земельного участка, кв. м.	11040	152754	8400	6654
плотность застройки	0,27	0,05	0,14	0,50

Для расчёта требуемой площади застройки земельного участка объекта-аналога при плотности застройки объекта оценки, площадь улучшений объекта-аналога. должна быть разделена на плотность застройки объекта оценки. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Табл. 92. – Порядок расчёта и итоговые значения требуемой площади застройки земельного участка объекта-аналога.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь улучшений, кв. м.		7150	1203,8	3300
Плотность застройки	0,27			
Порядок расчёта		7150/0,73	1203,8/0,73	3300/0,73
Требуемая площадь земельного участка при плотности застройки объекта оценки		26908	4530	12419

Для расчёта стоимости разницы в площади земельного участка, рыночная стоимость 1 кв. м. права собственности общего земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты капитального строительства, полученная в рамках затратного подхода (см. пункт 6.1.2.) скорректирована на передаваемые имущественные права и площадь по соответствующим ценообразующим факторам. После чего, был произведён расчёт стоимости разницы в площади земельного участка, путём вычитания из общей площади земельного участка объекта-аналога требуемой плотности застройки оцениваемого единого объекта недвижимости. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Табл. 93. - Расчёт стоимости разницы в площади земельного участка.

Название показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м.	152754	8400	6654
Требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки	26908	4530	12419
Стоимость 1 кв. м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.	272	272	272
Корректировка на место расположения	1,00	0,61	6,74
Скорректированная стоимость 1 кв. м. права аренды земельного участка объекта оценки, руб.	261	159	1 759
Корректировка на передаваемые имущественные права	1,00	1,00	1,18
Скорректированная стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.	272	272	320
Корректировка на площадь			
$C_{\text{оо}}$	0,636	0,636	0,636
$C_{\text{оа}}$	0,508	0,651	0,664
Корректировка на площадь земельного участка, %	-0,201	0,024	0,044
Расчётное значение корректировки на площадь земельного участка	0,7992	1,0236	1,0441
Скорректированная стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.	217	278	334
Порядок расчёта стоимости разницы в площади земельного участка			
Аналог 1 = $(152754-26908) \times 217$	27357562		
Аналог 2 = $(8400-4530) \times 278$	1077354		
Аналог 3 = $(12419-6654) \times 320$	1926317		

Величина корректировки на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, в денежном выражении рассчитана путём деления стоимости разницы в площади земельного участка объекта-аналога на площадь улучшений объекта-аналога. Порядок расчётов и итоговые результаты представлены в таблице ниже.

Табл. 94. – Порядок и итоговые результаты расчётов корректировки на разницу в площади, приведённой к единице сравнения.

Название показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь улучшений земельного участка, кв. м.	7150	1203,8	3 300
Стоимость разницы в площади земельного участка, руб.	27357562	1077354	1926317
Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб.	3826	895	584

В случае, если коэффициент плотности застройки объекта-аналога выше, чем у объекта оценки, значение корректировки прибавляется, увеличивая тем самым удельный показатель стоимости объекта-аналога за счёт увеличения доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости. Повышающая корректировка применена к объекту-аналогу 3.

В случае, если коэффициент плотности застройки объекта-аналога ниже, чем у объекта оценки, значение корректировки вычитается, уменьшая тем самым удельный показатель стоимости объекта-аналога за счёт уменьшения доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости. Понижающие корректировки применены к объектам-аналогам 1 и 2.

Весовые коэффициенты.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчётов и результатов в отчёте по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)(|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1)(|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2 –го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчётов рыночной стоимости объекта недвижимости.

В таблице ниже представлен расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости: сравнительным подходом.

Табл. 95. - Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом.

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общие характеристики	Тип объекта	производственно-складской комплекс	производственно-складская база	производственно-складская база	комплекс зданий производственно-складского назначения
	Функциональное назначение объекта		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Наличие административно-офисной части	есть	нет	нет	есть
	Цена предложения, руб.		132 000 000	16 000 000	48 000 000
	Площадь улучшений, кв.м.	2933,5	7150	1 203,8	3 300,0
	Площадь земельного участка, кв.м.	11040	152754	8400	6654
	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.		18 462	13 291	14 545
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	имущественные права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
	имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	аренда
	ограничения (обременения) прав на здание	нет	нет	нет	нет
	ограничения (обременения) прав на земельный участок	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования предполагаемой сделки		платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств
Условия продажи		типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ
Условия рынка	дата последнего обновления информации в предложении		15.12.2016	28.07.2016	01.02.2016
	дата оценки объект оценки	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
	период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки		0г.0мес.29дн.	0г.5мес.16дн.	0г.11мес.12дн.
	полных месяцев		1	6	11
	изменения цен за период между датами предложения и оценки		4,5%	4,5%	4,5%
	ежемесячный рост цен		0,375%	0,375%	0,375%
	предполагаемое изменение цены с даты публикации объекта-аналога до даты оценки объекта оценки		0,375%	2,250%	4,125%
	скидки к ценам предложений		12%	12%	12%

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	адрес (местоположение) объекта		Удмуртия, Ижевск, Ленинский, Новоажимова, 27	Ижевск, Устиновский район, Воткинское шоссе, дом	Ижевск, Ленинский район, Пойма ул., дом
	местонахождение в пределах города	район вокруг крупной автомагистрали города	район вокруг крупной автомагистрали города	район вокруг крупной автомагистрали города	район вокруг крупной автомагистрали города
	наличие железнодорожной ветки	нет	есть	нет	нет
Физические характеристики	площадь улучшений земельного участка, кв.м.	2933,5	7150	1203,8	3 300
	площадь земельного участка, кв.м.	11040	152754	8400	6654
	плотность застройки	0,27	0,05	0,14	0,50
	наличие грузоподъёмных механизмов	есть	есть	нет	нет
	материал стен	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект
	физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировки					
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			18 462	13 291	14 545
Корректировка на дату продажи			0,375%	2,250%	4,125%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			18 531	13 590	15 145
Корректировка на торг			0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			16 307	11 959	13 328
Корректировка на место расположения			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			16 307	11 959	13 328
Корректировка на наличие ж/д ветки			0,87	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			14 180	11 959	13 328
Корректировка на площадь улучшений			1,14	0,88	1,02
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			16 193	10 473	13 564
Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов			1,00	1,12	1,12
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			16 193	11 767	15 240
Корректировка на наличие административно-офисной части			1,11	1,11	1,00

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			18 029	13 102	15 240
Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб.					
Плотность застройки		0,27	0,05	0,14	0,50
Требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки			26908	4530	12419
Стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.		272	272	272	272
Корректировка на передаваемые имущественные права			1,00	1,00	1,18
Скорректированная стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.			272	272	320
Корректировка на площадь					
$S_{\text{оо}}$			0,636	0,636	0,636
$S_{\text{оа}}$			0,508	0,651	0,664
Корректировка на площадь земельного участка, %			-0,201	0,024	0,044
Расчётное значение корректировки на площадь земельного участка			0,7992	1,0236	1,0441
Скорректированная стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.			217	278	334
Стоимость разницы в площади земельного участка, руб.			27357562	1077354	1926317
Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб.			3826	895	584
в коэффициентном выражении			0,212	0,068	0,038
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			14 203	12 207	15 824
Сумма корректировок по модулю $1/(S_A +1)$			249	241	240
			0,0040	0,0041	0,0041
Удельный вес аналога		1,0000	0,3260	0,3360	0,3380
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		14080	4630	4102	5349
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с учётом НДС, руб.		41 304 496			

6.2.5. Итоговое заключение по сравнительному подходу для объектов оценки.

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках затратного подхода, с у чётом НДС, составляет **41 304 496 руб.**

6.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

6.3.1. Обоснование выбора доходного подхода к оценке.

Выбор доходного подхода к оценке обусловлен возможностью оцениваемой недвижимости генерировать доход. В рамках доходного подхода оценщик использовал метод прямой капитализации²⁵, поскольку ежегодный доход от объекта поддаётся прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения.

6.3.2. Расчёт потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учёта всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и рассчитанной арендной ставки.

Проведённый оценщиком анализ предложений аренды зданий гостиниц показал, что данный сегмент является неразвитым. Фактически доход от недвижимости для ведения санаторно-курортной деятельности собственники получают от продажи путёвок.

Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет – страниц.

Расчёт потенциального валового дохода для административно-офисной части производственно-складского комплекса.

В соответствии с ФСО 7: помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчётных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил сделать вывод о том, что административно-офисные объекты, расположенные на территориях производственно-складских комплексов редко сдаются в аренду, по причине высокой активности сегмента рынка офисных зданий и помещений более высокого класса. В итоге, оценщиком были найдены 4 объекта-аналога, сопоставимых с оцениваемой административно-офисной группой помещений и отвечающих представленным ниже требованиям.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчёта рыночной стоимости ставки арендной платы для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса.

Оценщиком определены следующие основные правила отбора объектов-аналогов для проведения дальнейших расчётов:

- тип объекта – помещение/группа помещений в отдельно стоящем здании.
- функциональное назначение объекта: офисное универсальное (свободного назначения).
- состав арендной ставки: арендная ставка должна включать в себя коммунальные платежи.
- имущественные права на объект: право собственности, без ограничений (обременений).
- условия финансирования предполагаемой сделки по сдаче в аренду: платёж эквивалентом денежных средств.
- условия аренды: типичные в соответствии с ГК РФ
- дата последнего обновления информации в предложении аренды: максимально близкая к дате оценки: 13.01.2017 г.
- место расположения: г. Ижевск – район крупных автомагистралей города – на закрытой территории – организованная парковка.
- материал стен: помещения должны быть расположены в кирпичном/бетонном (капитальном) здании.

²⁵ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313, страницы 150-155 в источнике.

- физическое состояние здания в котором расположено встроенное помещение: хорошее.
- состояние отделки помещений внутри здания: в среднем состоянии.

В итоге, в качестве объектов-аналогов выбрано 4 объекта, отвечающих представленным выше правилам, В качестве удельного показателя стоимости выбран показатель, равный частному от деления величины ежемесячной арендной платы за объект недвижимости на площадь его улучшений (1 руб./кв. м). Объекты, выбранные в качестве аналогов представлены в разделе ниже.

На рисунке ниже представлено расположение объектов-аналогов на карте г. Ижевска.

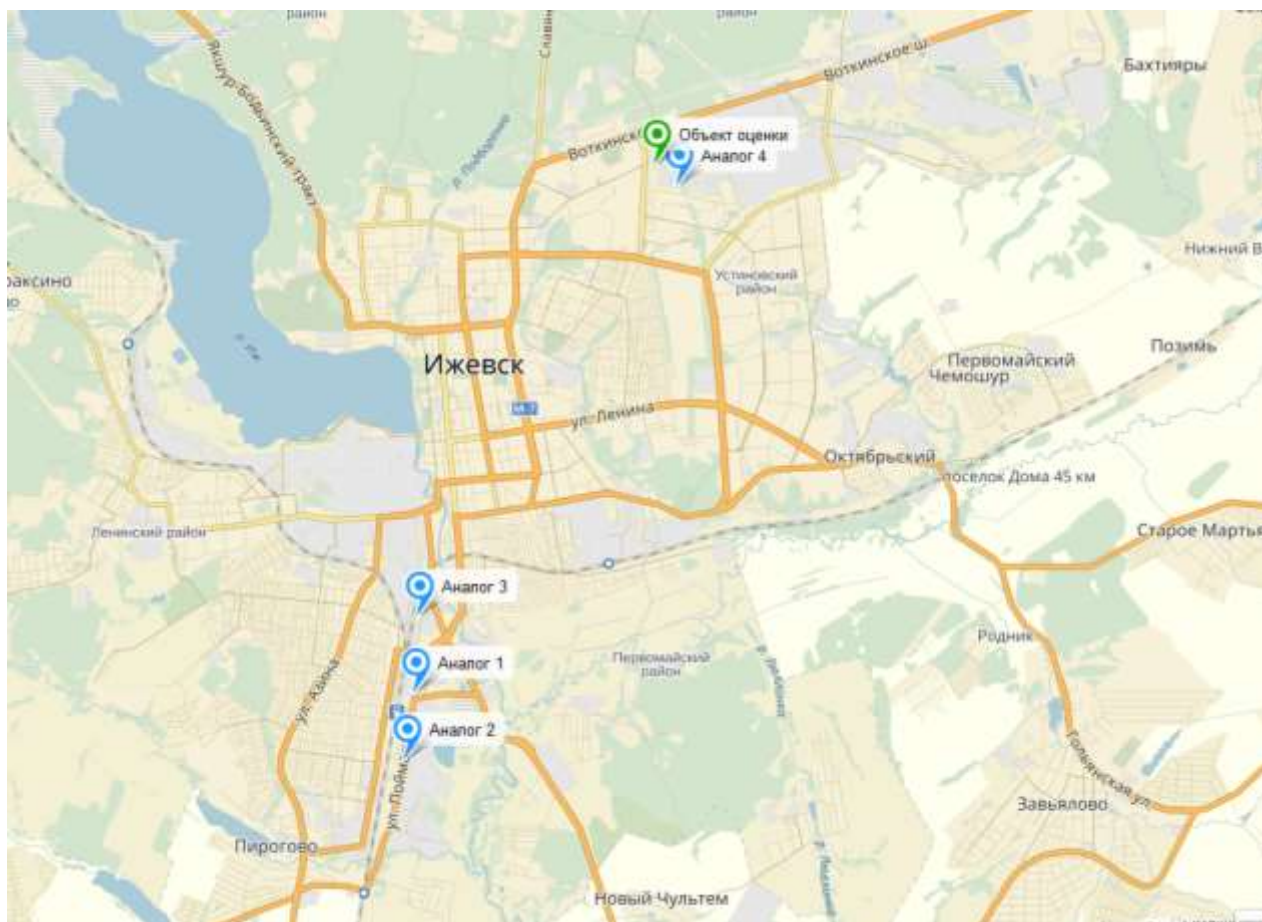


Рис. 5. – Расположение объектов-аналогов на карте г. Ижевска.

Объекты-аналоги, выбранные для расчёта рыночной стоимости ставки арендной платы для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса.

Табл. 96. – Описание объекта-аналога №1.

Параметр	Значение/расшифровка
Опубликовано	25.05.2016
Обновлено	10.01.2017
Название объекта	Помещение свободного назначения
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул Пойма, 22
Арендная плата, руб.	30 625
Площадь, кв.м.	175
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	175
Контакты	МФК Пойма, 8-341-290-83-92
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-160042166
Дополнительная информация	Сдам в аренду 175-350 кв.м. для организации офиса-магазина или швейного цеха или под пищевое производство на 1-й линии ул. Пойма, 22 (в 300м. за строительной ярмаркой. ТЦ "Три кита", в 5мин. ходьбы от остановки "Хозбаза"). Помещение тёплое, светлое, расположено на 2-м этаже. Свободная планировка. Можно поделить и арендовать по 175 кв.м. Завершение отделочных работ планируется под арендатора. Полы залиты в сентябре 2016г. с антипылевым покрытием. Возможно подвести воду, канализацию. Энергомощности до 200 кВт. Удобные асфальтированные подъездные пути, большая парковка. Удачная транспортная развязка.
Фотографии объекта	
	
	
	

Табл. 97. – Описание объекта-аналога №2.

Параметр	Значение/расшифровка
Опубликовано	11.11.2015
Обновлено	11.01.2017
Название объекта	Офисное помещение
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул Пойма, 22
Арендная плата, руб.	6 000
Площадь, кв.м.	30
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	200
Контакты	МФК Пойма, 8-341-290-83-92
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-136486206
Дополнительная информация	Предлагаем комфортные, после ремонта, офисы от 20 кв.м. до 500 кв.м. в офисном центре «Пойма». ОЦ «Пойма» расположен на 1-й линии ул. Пойма, в 300м. за строительной ярмаркой «Хозбазы», ТЦ "Три кита", в 5-7 минутах ходьбы от остановки "Хозбаза". Свежий косметический ремонт, пластиковые окна, потолок Армстронг. В наличии большая гостевая парковка, кафе-столовая. Провайдеры - Ростелеком и Лайнер-Телеком. От 200р./кв.м. Офис 55 кв.м. за 11000./мес. Скидки при единовременное оплате аренды за 3 мес. - 5%, за 6 мес. - 10%, за 11 мес. - 20%.
Фотографии объекта	
	
	
	

Табл. 98. – Описание объекта-аналога №3.

Параметр	Значение/расшифровка
Опубликовано	24.10.2016
Обновлено	28.12.2016
Название объекта	Офис
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул Голубева, 101
Арендная плата, руб.	19 899
Площадь, кв.м.	67
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	297
Контакты	ОАО «РЖД» Сделки с недвижимостью, 8-843-294-24-77
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-172612516
Дополнительная информация	Объект находится на охраняемой территории Грузового двора ст. Ижевск
Фотографии объекта	
	

Табл. 99. – Описание объекта-аналога №4.

Параметр	Значение/расшифровка
Опубликовано	18.11.2016
Обновлено	28.12.2016
Название объекта	Офисное помещение
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Устиновский, ул Салютовская, 15
Арендная плата, руб.	60 000
Площадь, кв.м.	200
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	300
Контакты	Уральская компания, 8-912-857-46-20
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-174017006
Дополнительная информация	Офисы в отличном состоянии. Расположены на территории крупного складского комплекса. Рядом имеются склады (тёплые и холодные) различной квадратуры, от 100 кв.м. Офисы оборудованы душевыми кабинами и комнатой "приёма пищи". Все коммуникации - телефония, интернет, охранно/пожарная сигнализация.
Фотографии объекта	
	
	

Описание корректировок, использованных для расчёта рыночной стоимости ставки арендной платы для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде [2.2, с. 256-257].

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где:}$$

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки.

k – количество аналогов,

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

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}, \text{ где:}$$

Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

В ходе проведения расчётов, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки:

1 Корректировка на дату продажи. Введена по фактору времени продажи. Поскольку даты публикаций предложений аренды объектов-аналогов отличаются от даты оценки объектов оценки, возникает необходимость применения соответствующей корректировки, способной учесть изменение арендной платы объекта-аналога за период, предшествующий дате оценки объекта оценки.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации об изменении ставок аренды на объекты коммерческой недвижимости, аналогичные оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.²⁶.

Табл. 100. - Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в последующие 5 лет.

Класс объектов	Среднее
Арендные ставки	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,40%

Для проведения дальнейших расчётов, оценщиком выбрано среднее значение в размере 4,4% в год. При этом, среднемесячный рост составляет 0,367% (4,4%/12 мес.).

Датой оценки для исследуемого объекта недвижимости является 13.01.2017, при этом даты предложений аренды объектов-аналогов отличаются от даты оценки, в результате чего оценщиком рассчитан временной интервал между датой оценки и датами предложений аренды объектов-аналогов. В таблице ниже представлен порядок расчёта и итоговые значения корректировки на дату продажи для объектов-аналогов.

²⁶ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Табл. 101. – Порядок расчёта корректировки на дату продажи.

Название показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
дата последнего обновления информации в предложении	10.01.2017	11.01.2017	28.12.2016	28.12.2016
дата оценки объекта оценки	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки	0г.0мес.3дн.	0г.0мес.2дн.	0г.0мес.16дн.	0г.0мес.16дн.
полных месяцев	0	0	1	1
изменения цен за период между датами предложения и оценки	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
ежемесячный рост цен	0,367%	0,367%	0,367%	0,367%
предполагаемое изменение цены с даты публикации объекта-аналога до даты оценки объекта оценки	0,000%	0,000%	0,367%	0,367%

2 Корректировка на торг. Поскольку оценщику недоступны данные о сделках по сдаче в аренду административно-офисных объектов, аналогичных оцениваемому, для проведения расчётов использованы предложения аренды, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации о величине скидки на торг для сдаваемых в аренду объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.²⁷.

Табл. 102. - Скидки на торг. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее
Арендные ставки	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,40%

В итоге, всем объектам-аналогам присвоена корректировка на торг в размере 0,916 (или 8,4%).

3 Корректировка на место расположения. Данная корректировка введена по фактору места расположения. Фактор места расположения играет решающую роль для любого объекта коммерческой недвижимости, повышая стоимость объектов, имеющих выгодное место расположения и снижая стоимость объектов, расположенных в районах с плохим уровнем социально-экономического развития, имеющих слаборазвитую инфраструктуру для ведения бизнеса и плохую транспортную доступность.

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт значений фактора места расположения для объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемому на основе рыночных данных не представляется возможным, в результате чего, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.²⁸

Табл. 103. – Расчётное (среднее) значение фактора места расположения для административно-офисных объектов (коэффициент отношения к центру города).

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее
Удельная арендная ставка	
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59
Районы крупных автомагистралей города	0,73

Поскольку оцениваемый производственно-складской комплекс расположен в районе крупной автомагистрали города, в отличие от объектов-аналогов 1-3 – в ставки аренды последних внесены повышающие корректировки в размере 1,24. Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

²⁷ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

²⁸ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

$$K_{\text{место расположения}} = 0,73/0,59 = 1,24$$

4 Корректировка на состояние отделки помещений. Данная корректировка введена по фактору состояния отделки помещения внутри здания. Состояние отделки помещения является важным ценообразующим фактором, определяющим арендопригодность помещения и повышающим арендную плату за объект.

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт значений фактора состояния отделки административно-офисных помещений, аналогичных группе оцениваемых помещений, на основе рыночных данных не представляется возможным, в результате чего, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.²⁹

Табл. 104. – Фактор состояния отделки помещений внутри здания.

Наименование коэффициента	Среднее
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78

Поскольку административно-офисная часть оцениваемого производственно-складского комплекса имеет отделку в среднем состоянии, в отличие от объекта-аналог 1, не имеющего отделки – в ставку аренды последнего внесена повышающая корректировка в размере 1,28. Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{отделка}} = 1/0,78 = 1,28.$$

5 Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке аренды. Данная корректировка введена по фактору наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт значений фактора наличия коммунальных платежей в ставке аренды для административно-офисных помещений, аналогичных группе оцениваемых помещений, на основе рыночных данных не представляется возможным, в результате чего, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.³⁰

Табл. 105. – Расчётное (среднее) значение фактора наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Наименование коэффициента	Среднее
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учётом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учёта коммунальных платежей	1,20

Поскольку ставки аренды всех объектов-аналогов не включают в себя арендные платежи – в ставки аренды всех объектов-аналогов внесены повышающие корректировки в размере 1,2.

²⁹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

³⁰ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Весовые коэффициенты.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчётов и результатов в отчёте по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)(|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1)(|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2 –го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчётов рыночной стоимости объекта недвижимости.

Табл. 106. – Расчёт рыночной стоимости ставки арендной платы для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса.

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общие характеристики	Тип объекта	группа помещений в отдельно стоящем здании	помещение	помещение	помещение	помещение
	Функциональное назначение объекта		свободного назначения	офисное	офисное	офисное
	Арендная плата, руб., мес.		30 625	6 000	19 899	60 000
	Площадь улучшений, кв.м.	620,3	175	30,0	67,0	200,0
	Ставка аренды, руб./кв.м.		175	200	297	300
	Состав ставки аренды		без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	имущественные права на здание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	ограничения (обременения) прав на здание	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования предполагаемой сделки		платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств
Условия аренды		типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ
Условия рынка	дата последнего обновления информации в предложении		10.01.2017	11.01.2017	28.12.2016	28.12.2016
	дата оценки объекта оценки	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
	период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки		0г.0мес.3дн.	0г.0мес.2дн.	0г.0мес.16дн.	0г.0мес.16дн.
	полных месяцев		0	0	1	1
	изменения цен за период между датами предложения и оценки		4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
	ежемесячный рост цен		0,367%	0,367%	0,367%	0,367%
	предполагаемое изменение цены с даты публикации объекта-аналога до даты оценки объекта оценки		0,000%	0,000%	0,367%	0,367%
	скидки к ценам предложений		8,4%	8,4%	8,4%	8,4%
Местоположение объекта	адрес (местоположение) объекта		Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул	Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул	Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул	Удмуртия, Ижевск, Устиновский, ул

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			Пойма, 22	Пойма, 22	Голубева, 101	Салютовская, 15
	местонахождение в пределах города	район крупной автомагистрали города	район вокруг крупных промпредприятий	район вокруг крупных промпредприятий	район вокруг крупных промпредприятий	район крупной автомагистрали города
	доступ к объекту	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории
	тип парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Физические характеристики	площадь улучшений земельного участка, кв.м.	620,3	175	30	67	200
	материал стен	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект
	физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	состояние отделки помещений	в среднем состоянии	без отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
Корректировки						
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			175	200	297	300
Корректировка на дату продажи			0,000%	0,000%	0,367%	0,367%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			175	200	298	301
Корректировка на торг			0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			160	183	273	276
Корректировка на место расположения			1,24	1,24	1,24	1,00
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			198	227	338	276
Корректировка на состояние отделки помещений			1,28	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			254	227	338	276
Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке аренды			1,2	1,2	1,2	1,2
Скорректированная стоимость			305	272	405	331

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
единицы сравнения, руб./кв.м.						
Сумма корректировок по модулю			180	152	152	128
$1/(S_A +1)$			0,0055	0,0065	0,0065	0,0078
Удельный вес аналога		1,0001	0,2097	0,2481	0,2481	0,2942
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		329	64	67	101	97
Рыночная стоимость ставки арендной платы для административно-офисной части производственно-складского комплекса, с учётом НДС, руб.		329				

Расчёт потенциального валового дохода для производственно-складской части производственно-складского комплекса.

В соответствии с ФСО 7: помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчётных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил сделать вывод о том, что рынок аренды производственно-складской недвижимости г. Ижевска является активным (28 предложений аренды), что даёт возможность подобрать достаточное число объектов-аналогов для проведения расчётов, в соответствии с требованиями, представленными ниже.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчёта рыночной стоимости ставки арендной платы для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса.

- тип объекта
- функциональное назначение объекта
- состав арендной ставки
- имущественные права на здание
- дата последнего обновления информации в предложении
- Местоположение объекта
- площадь улучшений земельного участка
- материал стен
- физическое состояние объекта
- состояние отделки
- наличие отопления
- наличие грузоподъёмных механизмов
- наличие холодильных камер
-

Оценщиком определены следующие основные правила отбора объектов-аналогов для проведения дальнейших расчётов:

В итоге, в качестве объектов-аналогов выбрано 4 объекта, отвечающих представленным выше правилам. В качестве удельного показателя стоимости выбран показатель, равный частному от деления величины ежемесячной арендной платы за объект недвижимости на площадь его улучшений (1 руб./кв. м). Объекты, выбранные в качестве аналогов представлены в разделе ниже.

На рисунке ниже представлено расположение объектов-аналогов на карте г. Ижевска.

141

ЗАО Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001;
Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4.

Объекты-аналоги, выбранные для расчёта рыночной стоимости ставки арендной платы для производственно-складской части оцениваемого производственно-складского комплекса.

Табл. 107. – Описание объекта-аналога №1.

Параметр	Значение/расшифровка
Опубликовано	13.04.2016
Обновлено	10.01.2017
Название объекта	Производственно-складская база
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Устиновский, Воткинское шоссе, 294
Арендная плата, руб.	50 000
Площадь, кв.м.	500
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	100
Контакты	Александр, 8-905-875-81-99
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-155642681
Дополнительная информация	Продам или сдам в аренду производственно-складскую базу. Два ангара, земельный участок 2700 м2 , первая линия от Воткинского ш.
Фотографии объекта	
	
	
	

Табл. 108. – Описание объекта-аналога №2.

Параметр	Значение/расшифровка
Опубликовано	05.04.2016
Обновлено	21.12.2016
Название объекта	склады 134.369.401.712.3526м, рампа, жд тупик
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул Голублева, 97
Арендная плата, руб.	48 000
Площадь, кв.м.	400
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	120
Контакты	Компания «Радар», 8-904-832-43-41
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-154510203
Дополнительная информация	Сдаются склады: тёплые: 369,2; 400,9 и 1383,3 кв.м.; холодные: 134,2 и 712 кв.м., на территории базы с рампой, с ж/д тупиком. Так же имеется административное помещение 113,1 кв.м. База целиком 3526 кв.м.
Фотографии объекта	
	
	

Табл. 109. – Описание объекта-аналога №3.

Параметр	Значение/расшифровка
Опубликовано	10.03.2016
Обновлено	09.01.2017
Название объекта	Производственное помещение
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Первомайский, с. Завьялово, ул. Прудовая, 34а
Арендная плата, руб.	343 200
Площадь, кв.м.	2400
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	143
Контакты	Павел Николаевич, 8-912-856-50-69
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-151529850
Дополнительная информация	Сдам производственное помещение 2400 м ² База расположена в центре с. Завьялово, рядом автобусная остановка, площадь земельного участка 2,4 Га, площадь зданий 2400 м ² , территория огорожена новым забором, на въезде в базу офисное здание 70 м ² с новым ремонтом, внутри территории бетонное покрытие, есть газ, отопление, вода., асфальтовый подъезд со всех сторон. Идеально подходит под логистический центр отличный заезд с федеральных трасс, с Завьялово до Ижевска дорога без пробок, всегда хороший проезд, возможно создание строительного рынка, производство, хранение либо другие предложения. Дешёвые коммунальные платежи например стоимость электроэнергии 2 руб 09 коп за кВт\час.
Фотографии объекта	
	
	
	

Табл. 110. – Описание объекта-аналога №4.

Параметр	Значение/расшифровка
Опубликовано	22.09.2016
Обновлено	09.01.2017
Название объекта	Производственно-складское помещение
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул Пойма, 22
Арендная плата, руб.	80 000
Площадь, кв.м.	500
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	160
Контакты	МФК Пойма, 8-341-290-83-92
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-170575378
Дополнительная информация	Предлагаем в аренду от собственника отопливаемые производственно-складские помещения 500 кв.м. в МФК «Пойма» (ул. Пойма, 22 (лит. В), в 300м. за строительной ярмаркой «Хозбазы». Идеально подойдёт под мебельное производство. В наличии погрузо-разгрузочная рампа с въездом в помещения (ворота 3,25*3,25м.). Удобные подъездные пути и транспортное сообщение, парковка для грузовых автомобилей. Имеются бытовые помещения, кафе-столовая в ОЦ "Пойма". Круглосуточная физическая охрана территории. Характеристика помещений: 1. Высота потолков в складах – 6м., в офисах – 3м. 2. ХВС, канализация, установочные электрические мощности до 200 кВт, собственная газовая котельная. МФК «Пойма» работает под руководством Управляющей компании, для обеспечения максимального удобства арендаторов, их клиентов и оперативного решения вопросов. Стоимость аренды – 160 руб./кв.м.
Фотографии объекта	
	
	
	

Табл. 111. – Описание объекта-аналога №5.

Параметр	Значение/расшифровка
Опубликовано	03.11.2016
Обновлено	02.01.2017
Название объекта	Складское помещение
Место расположения	Удмуртия, Ижевск, Первомайский, проезд Дзержинского, 3-а
Арендная плата, руб.	600 000
Площадь, кв.м.	4000
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	150
Контакты	Алена, 8-912-767-22-43
Ссылка	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-izhevsk-173231939
Дополнительная информация	Сдам торгово-складскую (производственную базу) проезд Дзержинский 3а (район Соцгорода). Офис 320 кв.м., склад 3700 кв. метров. - отличное место, недалеко от центра города. - офис, в хорошем состоянии, разбит на кабинеты в каждом кабинете кондиционеры, - высота потолков в склад. помещении 5 метров. - асфальтированная огороженная территория - место разворота и разъезда для фур - пристрой для охраны - электричество 70 кВт, централизованные коммуникации - интернет, телефон. - возможна частичная аренда. - возможна установка доп. оборудования, льготные условия на первые месяцы работы. - Цена 150 руб/ квадрат. Подробная информация по телефону ЗВОНИТЕ
Фотографии объекта	
	
	

Описание корректировок, использованных для расчёта рыночной стоимости ставки арендной платы для производственно-складской части оцениваемого производственно-складского комплекса.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде [2.2, с. 256-257].

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где:}$$

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки.

k – количество аналогов,

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

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}, \text{ где:}$$

Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

В ходе проведения расчётов, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки:

- 1 **Корректировка на дату продажи.**
- 2 **Корректировка на торг.**
- 3 **Корректировка на место расположения.**
- 4 **Корректировка на наличие ж/д ветки.**
- 5 **Корректировка на наличие отопления.**
- 6 **Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов.**
- 7 **Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке аренды.**

1 Корректировка на дату продажи. Введена по фактору времени продажи. Поскольку даты публикаций предложений аренды объектов-аналогов отличаются от даты оценки объектов оценки, возникает необходимость применения соответствующей корректировки, способной учесть изменение арендной платы объекта-аналога за период, предшествующий дате оценки объекта оценки.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации об изменении ставок аренды на объекты коммерческой недвижимости, аналогичные оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.³¹.

Табл. 112. - Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в последующие 5 лет.

Класс объектов	Среднее
Арендные ставки	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,40%

Для проведения дальнейших расчётов, оценщиком выбрано среднее значение в размере 4,4% в год. При этом, среднемесячный рост составляет 0,367% (4,4%/12 мес.).

³¹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Датой оценки для исследуемого объекта недвижимости является 13.01.2017, при этом даты предложений аренды объектов-аналогов отличаются от даты оценки, в результате чего оценщиком рассчитан временной интервал между датой оценки и датами предложений аренды объектов-аналогов. В таблице ниже представлен порядок расчёта и итоговые значения корректировки на дату продажи для объектов-аналогов.

Табл. 113. – Порядок расчёта корректировки на дату продажи.

Название показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
дата последнего обновления информации в предложении	10.01.2017	11.01.2017	28.12.2016	28.12.2016
дата оценки объекта оценки	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки	0г.0мес.3дн.	0г.0мес.2дн.	0г.0мес.16дн.	0г.0мес.16дн.
полных месяцев	0	0	1	1
изменения цен за период между датами предложения и оценки	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
ежемесячный рост цен	0,367%	0,367%	0,367%	0,367%
предполагаемое изменение цены с даты публикации объекта-аналога до даты оценки объекта оценки	0,000%	0,000%	0,367%	0,367%

2 Корректировка на торг. Поскольку оценщику недоступны данные о сделках по сдаче в аренду административно-офисных объектов, аналогичных оцениваемому, для проведения расчётов использованы предложения аренды, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации о величине скидки на торг для сдаваемых в аренду объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.³²

Табл. 114. - Скидки на торг. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее
Арендные ставки	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,40%

В итоге, всем объектам-аналогам присвоена корректировка на торг в размере 0,916 (или 8,4%).

3 Корректировка на место расположения. Данная корректировка введена по фактору места расположения. Фактор места расположения играет решающую роль для любого объекта коммерческой недвижимости, повышая стоимость объектов, имеющих выгодное место расположения и снижая стоимость объектов, расположенных в районах с плохим уровнем социально-экономического развития, имеющих слаборазвитую инфраструктуру для ведения бизнеса и плохую транспортную доступность.

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт значений фактора места расположения для объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемому на основе рыночных данных не представляется возможным, в результате чего, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.³³

Табл. 115. – Расчётное (среднее) значение фактора места расположения для административно-офисных объектов (коэффициент отношения к центру города).

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее
Удельная арендная ставка	
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59
Районы крупных автомагистралей города	0,73

³² Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

³³ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Поскольку оцениваемый производственно-складской комплекс расположен в районе крупной автомагистрали города, в отличие от объектов-аналогов 1-3 – в ставки аренды последних внесены повышающие корректировки в размере 1,24. Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{место расположения}} = 0,73/0,59 = 1,24$$

4 Корректировка на состояние отделки помещений. Данная корректировка введена по фактору состояния отделки помещения внутри здания. Состояние отделки помещения является важным ценообразующим фактором, определяющим арендопригодность помещения и повышающим арендную плату за объект.

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт значений фактора состояния отделки административно-офисных помещений, аналогичных группе оцениваемых помещений, на основе рыночных данных не представляется возможным, в результате чего, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.³⁴

Табл. 116. – Фактор состояния отделки помещений внутри здания.

Наименование коэффициента	Среднее
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78

Поскольку административно-офисная часть оцениваемого производственно-складского комплекса имеет отделку в среднем состоянии, в отличие от объекта-аналог 1, не имеющего отделки – в ставку аренды последнего внесена повышающая корректировка в размере 1,28. Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{отделка}} = 1/0,78 = 1,28.$$

5 Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке аренды. Данная корректировка введена по фактору наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт значений фактора наличия коммунальных платежей в ставке аренды для административно-офисных помещений, аналогичных группе оцениваемых помещений, на основе рыночных данных не представляется возможным, в результате чего, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.³⁵

Табл. 117. – Расчётное (среднее) значение фактора наличия коммунальных платежей в ставке аренды.

Наименование коэффициента	Среднее
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учётом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учёта коммунальных платежей	1,20

Поскольку ставки аренды всех объектов-аналогов не включают в себя арендные платежи – в ставки аренды всех объектов-аналогов внесены повышающие корректировки в размере 1,2.

³⁴ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

³⁵ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Весовые коэффициенты.

При расчёте сравнительным подходом, оценщик столкнулся с трудностями при выборе объектов-аналогов, поскольку в Нижегородской области (регионе расположения объекта оценки) нет достаточного количества объектов-аналогов из сегмента коммерческой недвижимости, предназначенной для ведения санаторно-курортной деятельности. В итоге, оценщиком была расширена территория исследования, за счёт соседних регионов и близких сегментов рынка. В результате чего получился большой разброс откорректированных цен объектов-аналогов. Данная специфика будет учтена при окончательном согласовании.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчётов и результатов в отчёте по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2 –го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчётов рыночной стоимости объекта недвижимости.

Табл. 118. – Расчёт рыночной стоимости ставки арендной платы для производственно-складской части оцениваемого производственно-складского комплекса.

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общие характеристики	Тип объекта	Помещения производственно-складского назначения	Группа помещений	Группа помещений	Группа помещений	Группа помещений	помещение
	Функциональное назначение объекта		Производственно-складская база	склады 134.369.401.712 .3526м, рампа, жд тупик	Производственно-складское	Производственно-складское	Складское
	Арендная плата, руб., мес.		50 000	48 000	343 200	80 000	600 000
	Площадь улучшений, кв.м.	2313,2	500	400	2400	500	4000
	Ставка аренды, руб./кв.м., мес.		100	120	143	160	150
	Состав арендной ставки		без учёта коммунальных платежей	без учёта коммунальных платежей	без учёта коммунальных платежей	без учёта коммунальных платежей	без учёта коммунальных платежей
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	имущественные права на здание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	ограничения (обременения) прав на здание	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования предполагаемой сделки		платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств
Условия продажи		типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ
Условия рынка	дата последнего обновления информации в предложении		10.01.2017	21.12.2016	09.01.2017	09.01.2017	02.01.2017
	дата оценки объект оценки	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
	период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки		0г.0мес.3дн.	0г.0мес.23дн.	0г.0мес.4дн.	0г.0мес.4дн.	0г.0мес.11дн.
	полных месяцев		0	1	0	0	0
	изменения цен за период между датами предложения и оценки		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	ежемесячный рост цен		0,333%	0,333%	0,333%	0,333%	0,333%
	предполагаемое изменение цены с даты публикации объекта-аналога до даты оценки объекта оценки		0,000%	0,333%	0,000%	0,000%	0,000%

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	скидки к ценам предложений		10%	10%	10%	10%	10%
Местоположение объекта	адрес (местоположение) объекта		Удмуртия, Ижевск, Устиновский, Воткинское шоссе, 294	Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул Голублева, 97	Удмуртия, Ижевск, Первомайский, с. Завьялово, ул. Прудовая, 34а	Удмуртия, Ижевск, Ленинский, ул Пойма, 22	Удмуртия, Ижевск, Первомайский, проезд Дзержинского, 3-а
	местонахождение в пределах города	район вокруг крупной автомагистрали города	район вокруг крупной автомагистрали города	район вокруг крупной автомагистрали города	район вокруг крупных промпредприят ий города	район вокруг крупных промпредприят ий города	район вокруг крупных промпредприят ий города
	наличие железнодорожной ветки	нет	нет	есть	нет	нет	нет
	доступ к объекту	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории
	наличие ограждения	с ограждением	с ограждением	с ограждением	с ограждением	с ограждением	с ограждением
Физические характеристики	площадь улучшений земельного участка, кв.м.	2313,2	500	400	2 400	500	4 000
	материал стен	кирпичный/бет онный (капитальный) объект	кирпичный/бет онный (капитальный) объект	кирпичный/бет онный (капитальный) объект	кирпичный/бет онный (капитальный) объект	кирпичный/бет онный (капитальный) объект	кирпичный/бет онный (капитальный) объект
	физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	состояние отделки	удовлетворител ьное	удовлетворител ьное	удовлетворител ьное	удовлетворител ьное	удовлетворител ьное	удовлетворител ьное
	наличие отопления	частично отапливается	без отопления	частично отапливается	с отоплением	с отоплением	с отоплением
	наличие грузоподъёмных механизмов	рампа	без ГПМ	рампа	без ГПМ	рампа	без ГПМ
	наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировки							
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			100	120	143	160	150
Корректировка на дату продажи			0,00%	0,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			100	120,4	143	160	150
Корректировка на торг			0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			90	108	129	144	135

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на место расположения			1,00	1,00	1,06	1,06	1,06
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			90	108	137	153	144
Корректировка на наличие ж/д ветки			1,00	0,87	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			90	94	137	153	144
Корректировка на наличие отопления			1,36	1,00	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			123	94	101	113	106
Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов			1,12	1,00	1,12	1,00	1,12
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			138	94	114	113	119
Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке аренды			1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			165	113	137	136	143
Сумма корректировок по модулю			179	143	175	162	175
$1/(S_A +1)$			0,0056	0,0069	0,0057	0,0061	0,0057
Удельный вес аналога		1,0000	0,1852	0,2315	0,1894	0,2045	0,1894
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		138	31	26	26	28	27
Рыночная стоимость ставки арендной платы для производственно-складской части производственно-складского комплекса, с учётом НДС, руб.		138					

В таблице ниже представлен расчёт потенциального валового дохода от сдачи в аренду помещений административно-офисного и производственно-складского назначения оцениваемого производственно-складского комплекса.

Табл. 119. - Расчёт потенциального валового дохода от сдачи в аренду помещений административно-офисного и производственно-складского назначения оцениваемого производственно-складского комплекса.

Название показателя	Административно-офисная часть	Производственно-складская часть
Расчёт потенциального валового дохода		
Арендопригодная площадь, кв.м.	620,3	2313,2
Ставка арендной платы, руб./кв.м., мес.	329	138
Потенциальный валовый доход, руб./мес.	204 342	318263,0367
Потенциальный валовый доход, руб./год	2 452 103	3 819 156

6.3.3. Расчёт действительного валового дохода.

Для расчёта величины действительного дохода необходимо определить размер потерь, обусловленный недозагрузкой объекта и неплатежами (потери, возникающие при сборе арендной платы).

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери (недогрузка)}$$

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт величины потерь от недогрузки для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса не представляется возможным – в результате, оценщиком был применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.³⁶

Табл. 120. – Расчётное (среднее) значение величины потерь от недогрузки для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса (при активном рынке).

Класс объектов	Среднее
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,30%

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт величины потерь от недогрузки для производственно-складской части оцениваемого производственно-складского комплекса не представляется возможным – в результате, оценщиком был применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016 г. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.³⁷

Табл. 121. – Расчётное (среднее) значение величины потерь от недогрузки для производственно-складской части оцениваемого производственно-складского комплекса (при активном рынке).

Класс объектов	Среднее
Универсальные производственно-складские объекты	12%

В таблице ниже представлен расчёт действительного валового дохода от сдачи в аренду встроенных помещений административно-офисного и производственно-складского назначения оцениваемого производственно-складского комплекса.

³⁶ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

³⁷ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Табл. 122. – Расчёт действительного валового дохода от сдачи в аренду встроенных помещений административно-офисного и производственно-складского назначения оцениваемого производственно-складского комплекса.

Название показателя	Административно-офисная часть	Производственно-складская часть
Расчёт действительного валового дохода		
Потенциальный валовый доход, руб./год	2 452 103	3 819 156
Поправка на недозагрузку, %	12,3%	12%
Действительный валовый доход, руб.	2 150 494	3 360 858

6.3.4. Расчёт чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт величины операционных расходов для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса не представляется возможным – в результате, оценщиком был применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 361 с.³⁸

Табл. 123. – Расчётное (среднее) значение величины потерь от недозагрузки для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса (при активном рынке).

Класс объектов	Среднее
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,90%

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт величины операционных расходов для административно-офисной части оцениваемого производственно-складского комплекса не представляется возможным – в результате, оценщиком был применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016 г. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.³⁹

Табл. 124. – Расчётное (среднее) значение величины потерь от недозагрузки для производственно-складской части оцениваемого производственно-складского комплекса (при активном рынке).

Класс объектов	Среднее
Универсальные производственно-складские объекты	18,00%

В таблице ниже представлен расчёт чистого операционного дохода от сдачи в аренду встроенных помещений административно-офисного и производственно-складского назначения оцениваемого производственно-складского комплекса.

Табл. 125. - Определение чистого операционного дохода.

Название показателя	Административно-офисная часть	Производственно-складская часть
Расчёт чистого операционного дохода		
Действительный валовый доход, руб.	2 150 494	3 360 858
Операционные расходы	17,9%	18,0%
Чистый операционный доход, руб.	1 765 556	2 755 903

³⁸ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

³⁹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

6.3.5. Расчёт ставки капитализации для объектов оценки.

Для определения ставки капитализации были использованы результаты исследований, представленных на сайте Первого всероссийского аналитического портала о недвижимости (Сайт: <http://www.1rre.ru/>), основанных на методе рыночной экстракции. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам.

$$R = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{V_i}, \text{ где:}$$

NOI_i – чистый операционный доход i -го объекта-аналога;

V_i – цена продажи i -го объекта-аналога;

n – количество аналогичных объектов в недвижимости.

Табл. 126. – Ставки капитализации.⁴⁰

Название объекта	Значение ставки капитализации
Офисные помещения	10%
Складские помещения	13%

6.3.6. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом.

Формула расчёта рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации имеет вид⁴¹

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

I – чистый операционный доход.

R – норма (коэффициент) капитализации.

Табл. 127. – Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом.

Название показателя	Административно-офисная часть	Производственно-складская часть
Расчёт чистого операционного дохода		
Операционные расходы	17,9%	18,0%
Чистый операционный доход, руб.	1 765 556	2 755 903
Коэффициент капитализации	0,1000	0,1300
Рыночные стоимости оцениваемого производственно-складского комплекса, с учётом НДС, руб.	17 655 558	21 199 256
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, с учётом НДС, руб.	38 854 814	

6.3.7. Итоговое заключение по доходному подходу.

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках затратного подхода, с учётом НДС, составляет **38 854 814 руб.**

⁴⁰ Ссылка на источник: http://www.1rre.ru/upload/iblock/b38/analitics_realty_06_09_2016_111281.pdf. Дата подготовки информации: 06.09.2016 г.

⁴¹ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313 страница 151 в источнике

7. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.

7.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.

В соответствии с пунктом 24 раздела IV Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25 мая 2015 года N 297, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчёта стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведённых ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки применённого Оценщиком метода расчёта с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчёта весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдём сумму баллов каждого подхода;
- найдём сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдём расчётный вес данного подхода в процентах.

Округление необходимо в связи с тем, что неокруглённые веса порождают у читателя отчёта ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округлённых весов рассчитаем обобщённую стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округлённый вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

7.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были применены затратный, сравнительный и доходный подходы, давшие следующие результаты:

Табл. 128- Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 9-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве собственности	46 206 314	41 304 496	38 854 814

Табл. 129. – Согласование результатов для оцениваемого единого производственно-складского комплекса.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Величина ориентира, руб.	46 206 314	41 304 496	38 854 814
Критерий	Баллы		
Достоверность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	5	5
Итого сумма баллов для данного подхода	20	20	20
Подход применялся?	ДА	ДА	ДА
Сумма баллов	60		
Вес подхода, проц.	0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная цена, руб.	15402105	13768165	12951605
Согласованная величина стоимости, руб.	42 121 875		

Табл. 130. – Согласование результатов для частей оцениваемого единого производственно-складского комплекса.

Название объекта	Доля в общей стоимости	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535	0,253693685	9 923 905	9 924 000
Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487	0,002142924	83 826	84 000
Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489	0,400408472	15 663 045	15 663 000
Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534	0,002947938	115 316	115 000
Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630	0,1883846	7 369 166	7 369 000
Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533	0,072262115	2 826 725	2 827 000
Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446	0,037439735	1 464 555	1 465 000
Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631	0,023542626	920 933	921 000
Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471	0,019177906	750 195	750 000
Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:030034:833		3 004 209	3 004 000
	1,00	39 117 666	42 122 000

7.2.1. Итоговое заключение по согласованным рыночным стоимостям объектов оценки.

Рыночная стоимость объектов оценки, с учётом НДС, составляет **42 122 000 (Сорок два миллиона сто двадцать две тысячи) рублей**, в том числе:

№ п/п	Название объекта оценки	Рыночная стоимость объекта, руб.	Расшифровка стоимости
1	Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535	9 924 000 (с НДС)	Девять миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи рублей.
2	Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487	84 000 (с НДС)	Восемьдесят четыре тысячи рублей.
3	Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489	15 663 000 (с НДС)	Пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи рублей.
4	Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534	115 000 (с НДС)	Сто пятнадцать тысяч рублей.
5	Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630	7 369 000 (с НДС)	Семь миллионов триста шестьдесят девять тысяч рублей.
6	Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533	2 827 000 (с НДС)	Два миллиона восемьсот двадцать семь тысяч рублей.
7	Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446	1 465 000 (с НДС)	Один миллион четыреста шестьдесят пять тысяч рублей.
8	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631	921 000 (с НДС)	Девятьсот двадцать одна тысяча рублей.
9	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471	750 000 (с НДС)	Семьсот пятьдесят тысяч рублей.
10	Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:030034:833	3 004 000 (с НДС)	Три миллиона четыре тысячи рублей.

8. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.

Цель оценки: определение стоимости объектов оценки.

Вид стоимости: рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки: установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки по состоянию на **«13» января 2017 г.:**

Рыночная стоимость объектов оценки, с учётом НДС, составляет **42 122 000 (Сорок два миллиона сто двадцать две тысячи) рублей**, в том числе:

№ п/п	Название объекта оценки	Рыночная стоимость объекта, руб.	Расшифровка стоимости
1	Административное здание, кадастровый номер: 18:26:030034:5535	9 924 000 (с НДС)	Девять миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи рублей.
2	Проходная, кадастровый номер: 18:26:030034:5487	84 000 (с НДС)	Восемьдесят четыре тысячи рублей.
3	Мастерская технического обслуживания, кадастровый номер: 18:26:030034:5489	15 663 000 (с НДС)	Пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи рублей.
4	Пристрой, кадастровый номер: 18:26:030034:5534	115 000 (с НДС)	Сто пятнадцать тысяч рублей.
5	Гараж, кадастровый номер: 18:26:030034:5630	7 369 000 (с НДС)	Семь миллионов триста шестьдесят девять тысяч рублей.
6	Материально-технический склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5533	2 827 000 (с НДС)	Два миллиона восемьсот двадцать семь тысяч рублей.
7	Эстакада, кадастровый номер: 18:26:030034:5446	1 465 000 (с НДС)	Один миллион четыреста шестьдесят пять тысяч рублей.
8	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5631	921 000 (с НДС)	Девятьсот двадцать одна тысяча рублей.
9	Склад, кадастровый номер: 18:26:030034:5471	750 000 (с НДС)	Семьсот пятьдесят тысяч рублей.
10	Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:030034:833	3 004 000 (с НДС)	Три миллиона четыре тысячи рублей.

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ / Чехов К.О./

9. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

1. Нормативные документы.

- 1.1. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
- 1.2. Письмо от 6 сентября 1990 г. N 14-Д
- 1.3. Письмо Госстроя РФ от 03.10.2001 N АШ-5360/10
- 1.4. Минстрой России Письмо № 17269-ХМ/09 от 03.06.2016 г.
- 1.5. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
- 1.6. Правила землепользования и застройки г. Чкаловска Нижегородской области, утверждённые Решением городской Думы г. Чкаловска от 13 сентября 2012 г. № 12.

2. Специальная литература.

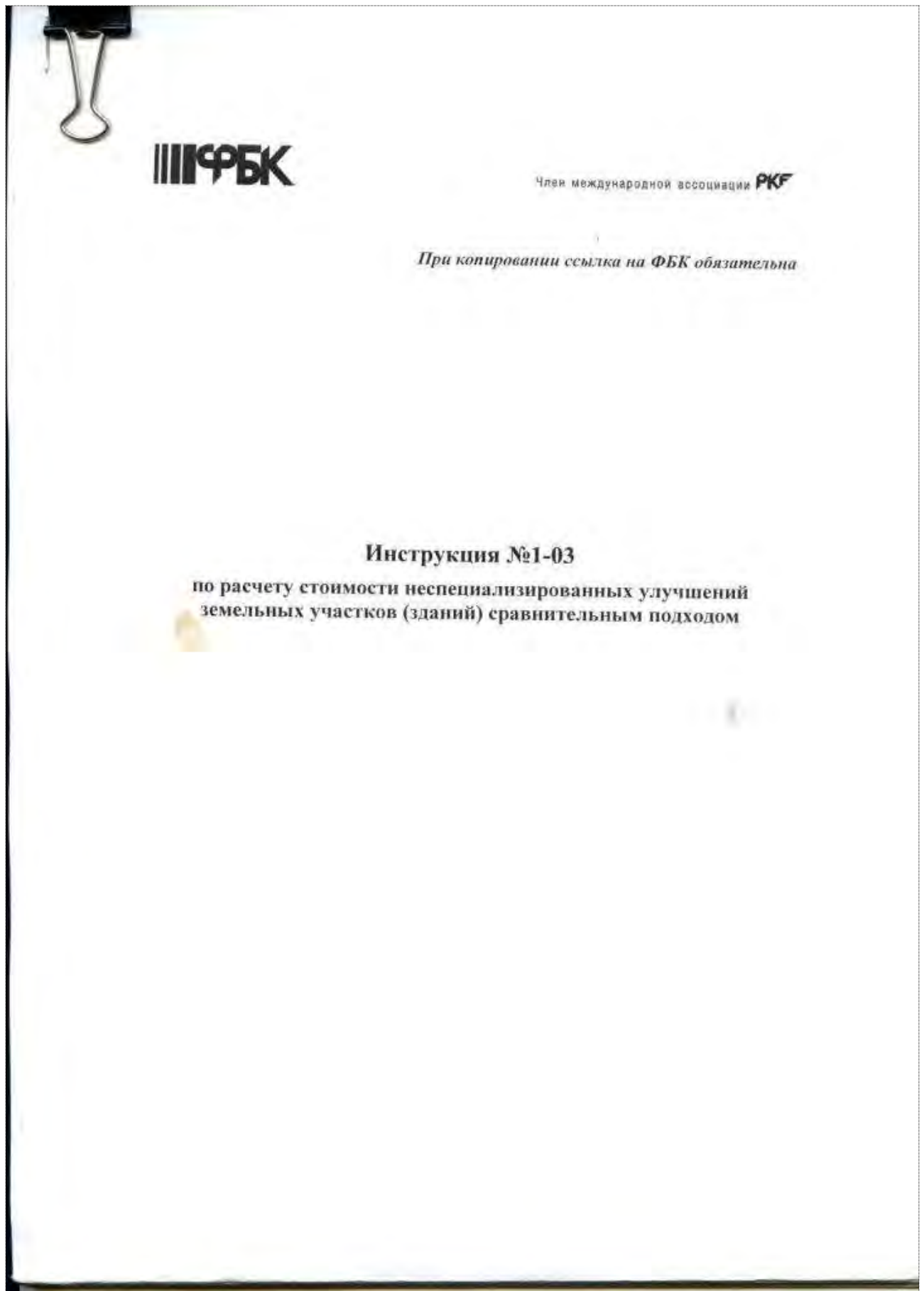
- 2.1. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты/ под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 – 257 с.
- 2.2. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313.
- 2.3. Власов А.Д., "Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях", журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", №1(40), 2005 г.
- 2.4. Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: , Владимир, 2007. – 136 с.
- 2.5. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с. Ссылка на интернет-источник: <http://www.studfiles.ru/preview/2481872/>.

3. Интернет-источники

- 3.1. Центр экономического анализа и экспертизы // <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>. Дата подготовки информации: декабрь 2012 г.
- 3.2. <http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/18.html>
- 3.3. <http://minec.government-nnov.ru/?id=75133>
- 3.4. Русская служба ВВС, Великобритания. Автор: Артем Кречетников. Ссылка на источник: <http://inosmi.ru/social/20121230/203991321.html>. Дата подготовки информации: 30.12.2012 г.
- 3.5. Официальный сайт Министерства Экономического развития Российской Федерации. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20130724_01. Дата подготовки информации: 24.07.2013 г.
- 3.6. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области «Нижегородская область в цифрах 2013» УДК 31(470.341) (058) ББК 65.9 (2 Рос-4 Ниж) ЯЗ Н60. Редакционная коллегия: Г.П. Полякова – Председатель редакционной коллегии. Л.В. Богаткова, В.Г. Горячева, Е.В. Груздева, Д.А. Дороничев, Б.В. Щуров Нижегородская область в цифрах. 2013: Крат. стат. сб. Н60/Нижегородстат - Нижний Новгород, 2013. - 416 с. ISBN 978-5-9902038-8-4. http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#. Дата подготовки информации: 01.01.2013 г.
- 3.7. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с. Ссылка на интернет-источник: <http://www.studfiles.ru/preview/2481872/>.

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Инструкция №1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом



Член международной ассоциации **PKF***При копировании ссылка на ФБК обязательна*

В случае отсутствия на региональном рынке недвижимости «центра стоимости», необходимо провести опрос специалистов и получить информацию о ценах реализации (предложения) объектов недвижимости, относящихся к одному типу недвижимости и имеющих схожее конструктивное исполнение, в различных районах субъекта РФ, районах столицы субъекта РФ, районах населенного пункта, в котором расположен Объект оценки. Результаты опроса следует представить в таблицах, аналогичных таблицам 1 – 4 Инструкции по анализу региональных рынков. Поправка на местоположение рассчитывается как отношение цен реализации (предложения) аналогичных объектов недвижимости, характеризующихся различным местоположением:

$$K_3 = \frac{Ц_{a1}}{Ц_{a2}}, \text{ где:}$$

K_3 – поправка на местоположение;

$Ц_{a1}$ – цена предложения (сделки) объектов недвижимости, расположенных в районе местоположения Объекта оценки;

$Ц_{a2}$ – цена предложения (сделки) объектов недвижимости, расположенных в районе местоположения объекта-аналога.

Метод анализа вторичных данных

В данном методе для расчета поправки необходимо использовать информацию региональных обзоров рынка недвижимости о разнице в ценах предложения (реализации) аналогичных объектов недвижимости, характеризующихся различным местоположением. Поправка на местоположение рассчитывается аналогично расчету, указанному в экспертном методе.

Поправка на масштаб (K_4)

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади Объекта оценки.

Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (S_0/S_a)^K, \text{ где:}$$

K_4 – поправка на масштаб;

S_0 – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

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

Значения коэффициента торможения приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 6. Значения коэффициента торможения

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149

Инструкция №1-03

19

по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков

Член международной ассоциации **PKF**

При копировании ссылка на ФБК обязательна

Офисная и торговая	-0,197	-0,119
--------------------	--------	--------

Поправки на техническое состояние (K_5)

Данную поправку следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их технического состояния от технического состояния Объекта оценки.

Для классификации и сравнительного анализа технического состояния Объекта оценки и аналогов необходимо использовать следующую таблицу.

Табл. 7. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт; например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т.д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 70

Для определения поправки необходимо использовать один из следующих методов (в порядке убывания предпочтения):

1. метод анализа парных продаж;
2. экспертный метод.

Метод анализа парных продаж

Для определения величины поправки на разницу в техническом состоянии данным методом, необходимо отобрать пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме оценки технического состояния и рассчитать поправку по следующей формуле:

$$K_5 = \frac{Ц_{a1}}{Ц_{a2}}, \text{ где:}$$

K_5 – поправка на техническое состояние;

$Ц_{a1}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего оценку технического состояния, соответствующую Объекту оценки;

$Ц_{a2}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, техническое состояние которого отлично от состояния Объекта оценки.

Инструкция №1-03

по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков

20

Источники для учёта ценообразующих факторов на основе экспертного мнения

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.

119017 г. Москва, Пыжевский пер., д.7,
тел: (095) 230-8311, (095) 238-9014,
E-mail: siao@mail.ru, www.siao.ru

Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

ВЫПИСКА
из реестра членов Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков»

Дата выдачи: 28.02.2008г.

Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» является членом Некоммерческого партнёрства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», дата приёма в
члены – «23» марта 2006 г., свидетельство о членстве № 835.

Генеральный директор НП «СМАО»

И.А. Шевцова





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107079, г. Москва, в/л 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru



Член Международной федерации
оценщиков рынка недвижимости
(UFAEC)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEEA/A)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Чехова Кирилла Олеговича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Чехов Кирилл Олегович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 008473 «26» апреля 2013г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19 октября 2016 г.

Дата составления выписки «19» октября 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова







**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Чехов Кирилл Олегович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2213 № 141731, выдан 12.11.2013г.
УФМС России по Нижегородской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 26 » апреля 2013г., регистрационный № 008473

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » октября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022097 *

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-016763/16**

«25» марта 2016 г.

г. Выкса Нижегородской области

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Чехов Кирилл Олегович**
Россия, г. Нижний Новгород, ул. Н.Сусловой, д. 4, корп. 4, кв. 17
Паспортные данные: серия 22 13 № 141731 выдан УФСБ России по Нижегородской области 12.11.2013 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «25» марта 2016 года по «24» марта 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещения реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1-1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000 (Десять миллионов) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6 000 (Шесть тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **25.03.2016 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Чехов К.О.
От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
ИНГОССТРАХ
От Страховщика: _____

Дубинин А.В.
Генеральный директор отдела имущественных рынков филиала СПАО
«ИНГОССТРАХ» по Нижегородской области (г. Выкса), на основании
Договора № 433 от 01 сентября 2015 года



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-542-054156/16

«01» сентября 2016 год

Нижегородская область (г. Выкса)

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»**
Юридический адрес: Россия, 603115, г. Нижний Новгород, ул. Б. Печерская, д. 45а, оф. 4.
ИНН: 5262103556
Телефон: (831) 439-12-35, факс: (831) 439-12-35
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Нижегородской области (г. Выкса)
Россия, 607060, Нижегородская область, г. Выкса, пл. Октябрьской Революции, 1.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

Страхователь

Страховщик

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

7.1. С «22» сентября 2016 года по «21» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «22» октября 2002 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**11. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **25 000 000,00 (Двадцать пять миллионов и 00/100) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **15.900,00 (Пятнадцать тысяч девятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» сентября 2016 года.

13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

Страхователь

2

Страховщик

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

От Страхователя:

Винокуров М. Н.

Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Миронов Д.А.

Главный специалист отдела имущественных рисков филиала СПАО "Ингосстрах" в Нижегородской области (г. Выкса), действующий на основании доверенности № 141 от 01.09.2015г.



Страхователь

3

Страховщик

Документы заказчика

Административное здание, назначение – конторское, 3-этажное (подземных этажей – 0), площадью 620,3 (Шестьсот двадцать целых три десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера 1А, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д.5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5535


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Удмуртской Республике

повторное, взамен свидетельства : серия 18 АА № 507686 , дата выдачи 17.10.2007

Дата выдачи: "03" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос.регистрации: 26.07.2006, наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: административное здание, назначение: конторское, 3 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 620,3 кв. м, инв.№ 38160, лит. А1, адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5.

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:00:00:38160/A1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2007 года сделана запись регистрации № 18-18-01/072/2007-601

Регистратор Чиркова И. В.


Подпись

УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА

18 АА 919361



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 7

Дата: 14 сентября 2009

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
не заполняется до 01.01.2010г.

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1,2,3

1.3. Общая площадь помещения: 620,3 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район	Устиновский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Салотовская
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А1	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме нет

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната не заполняется

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1 этаж: 1-17

2 этаж: 1-21 3 этаж: 1-23

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
нет1.10. Примечание: сведений о наличии запрещений или арестов не имеется;
приложение: поэтажный план, экспликация1.11. Государственное унитарное предприятие "Удмуртский Республиканский
центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества"
ГУП "Удмурттехинвентаризация"

(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации

серия РН № 000037 от 15.11.2009г.

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

Начальник отдела В.П. Иванов
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

2. План расположения помещений на 1 этаже



2. План расположения помещений на 2 этаже



2. План расположения помещений на 3 этаже



Генеральный директор
ГУП «Удмуртская инвестиционная компания»

М.П. 15.01.2010

Начальник отдела
Матвей (подпись)

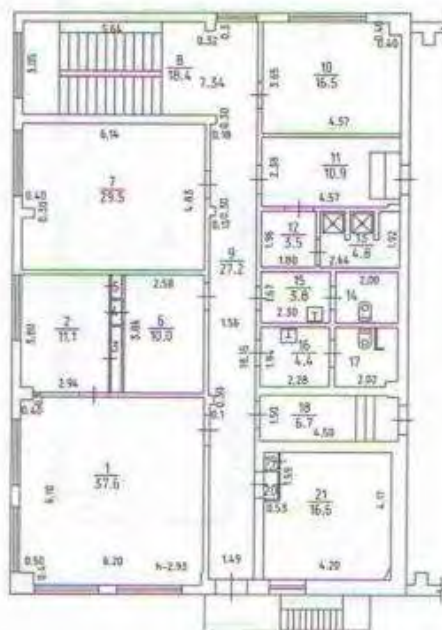
В.П. Иванков
(инициалы, фамилия)

М.П.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Лист 4, всего листов 7

ЭТАЖ " 2 " ЛИТЕР "А,"



Масштаб 1:200

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

М.П.



ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поставшему плану строения, расположенного в городе

ИЖЕНСКЕ

2000-2001

Салютная

5

5

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе

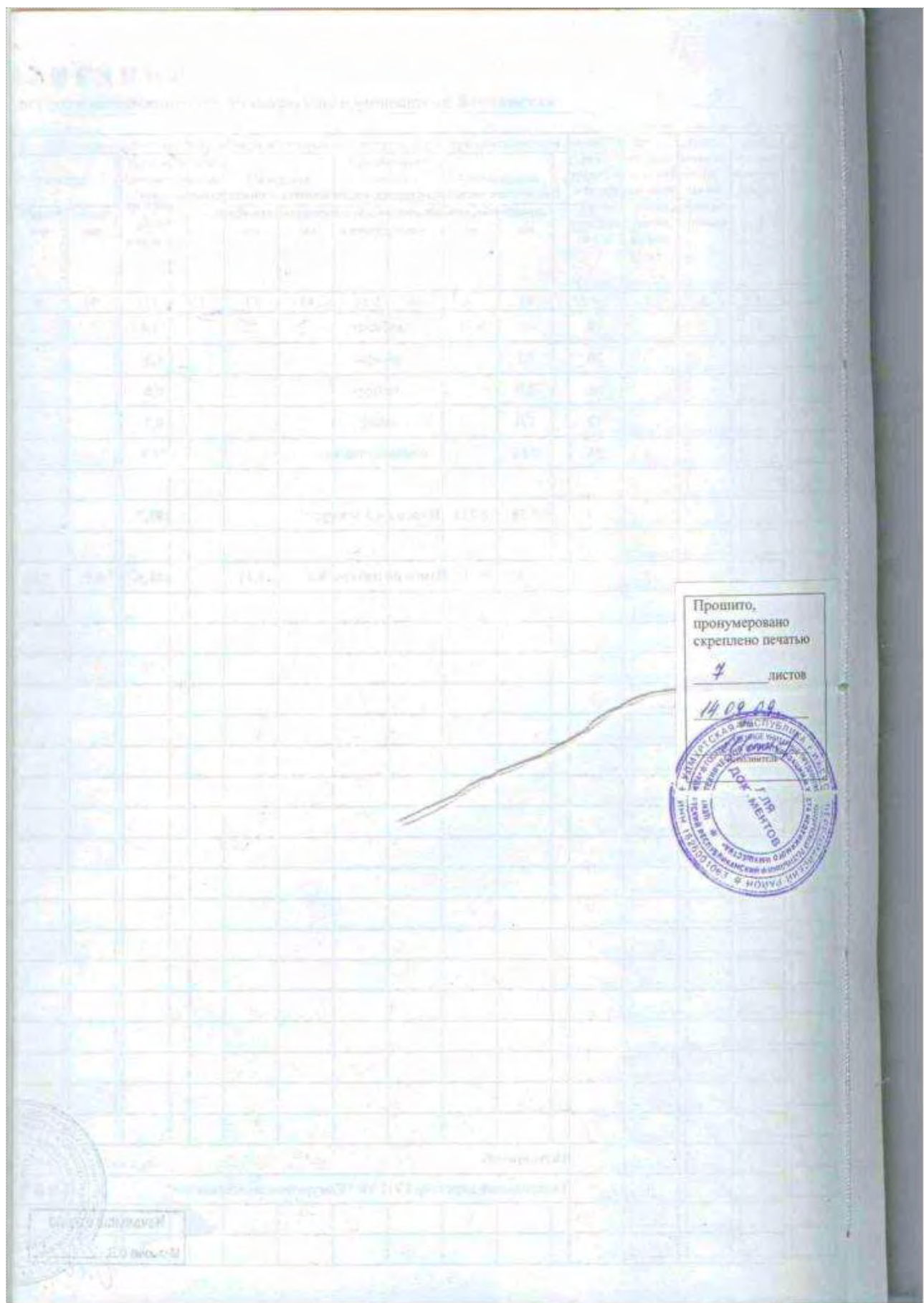
Ижевске

по улице

Святотовская

№ 5

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь	Итого по этажу, кв.м	Проектируемая (проектируемая) площадь
---	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------



Проходная, назначение – вспомогательное, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 8,8 (Восемь целых восемь десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера П, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, д.5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5487


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "16" октября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос. регистрации: 26.07.2006г., наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес местонахождения: Россия, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: проходная, назначение: вспомогательное, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 8,8 кв. м, инв.№ 38160, лит. П

Адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5.

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:00:00:38160/П

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2007 года сделана запись регистрации № 18:18:01/072/2007-600

Регистратор

Панфилова Н. В.
МП (подпись)



18 АА 507685

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 4

Дата: 14 сентября 2009

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
не заполняется до 01.01.2010г.

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения: 8,8 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район	Устиновский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Салютовская
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	П	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: нет

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
не заполняется

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1,2

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
нет1.10. Примечание: сведений о наличии запретов или арестов не имеется;
приложение: поэтажный план, экспликация1.11. Государственное унитарное предприятие "Удмуртский Республиканский
центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества"
ГУП "Удмурттехинвентаризация"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации

серия РИ № 000032 от 16.11.2004г.

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

Начальник отдела
(подпись)
Меляхин О.В.

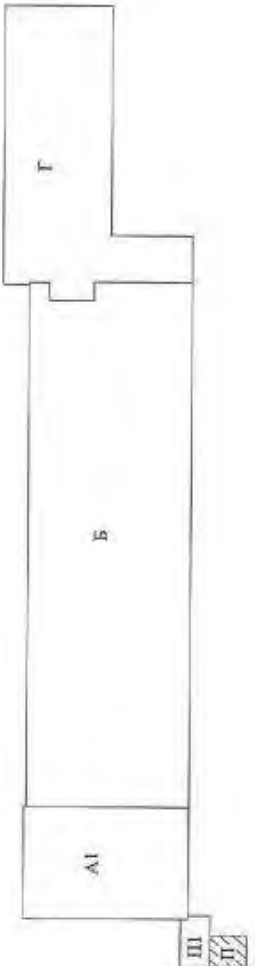
В.П. Иванов
(инициалы, фамилия)

М.П.

Лист № 2, всего листов 4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160
2. План расположенных помещений на I этаже



Масштаб 1:500

Генеральный директор
ООО «УР «Амуртехнастгаризация»

Начальник отдела
Многоквартирных домов

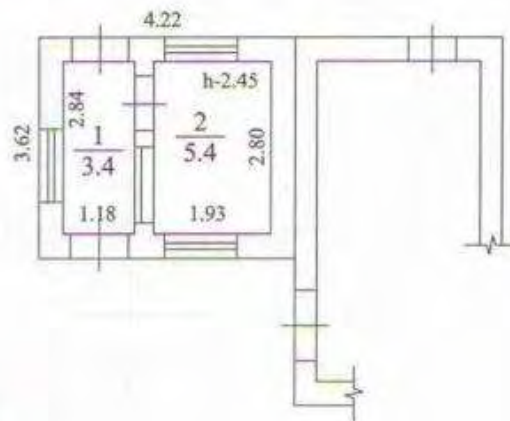
В.П. Иванов
(подпись, фамилия)

М.П.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Лист 3, всего листов 4

ЭТАЖ " 1 " ЛИТЕР "П"



Масштаб 1:100

Генеральный директор
ГУП УР "Удмуртехинвентаризация"

Начальник отдела

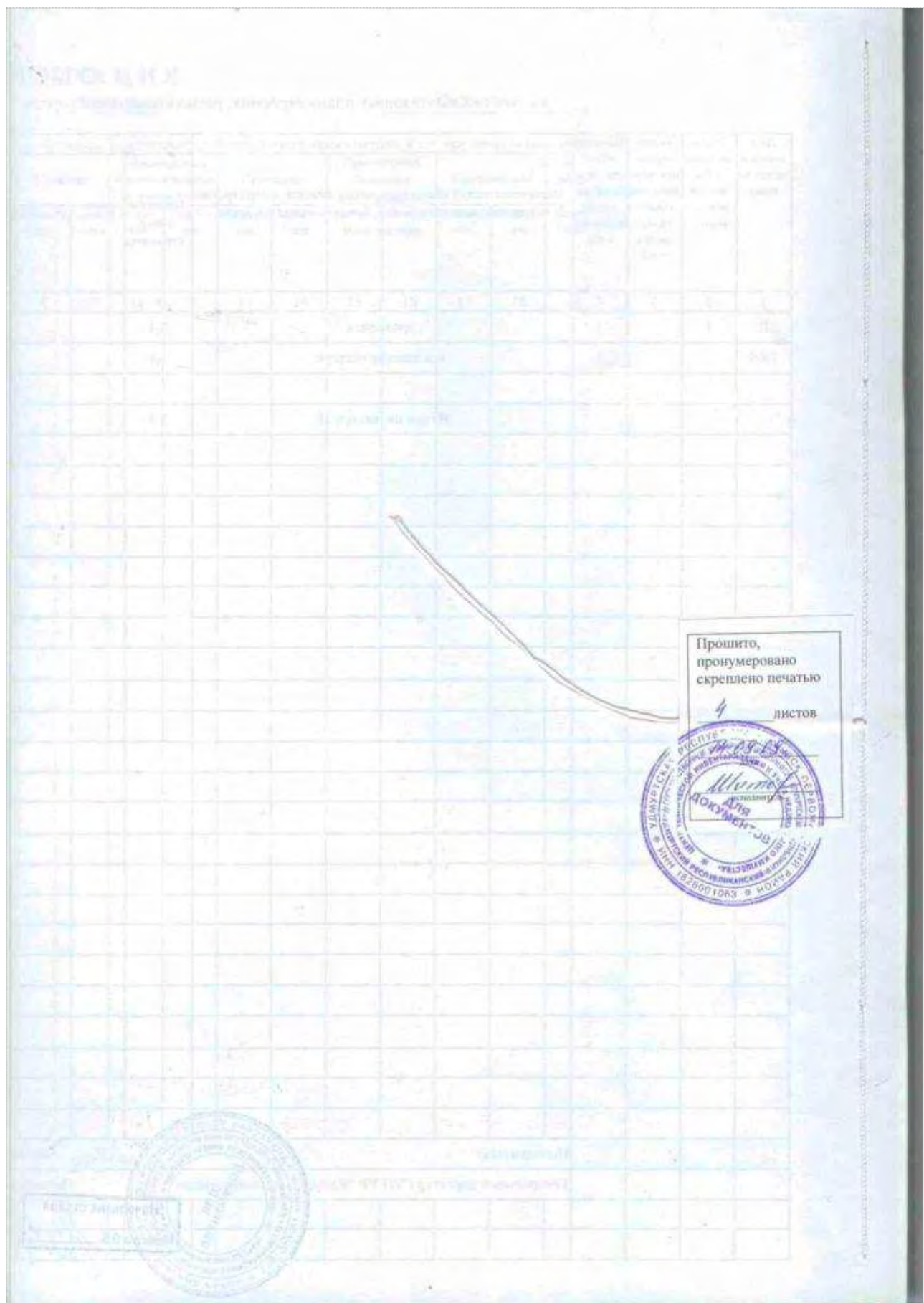
Мелюкина О.В.

(подпись)

В.П. Иванов

(подпись, фамилия)

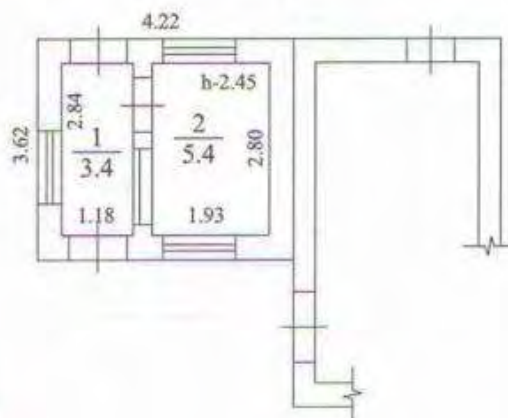
М.П.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Лист 3, всего листов 4

ЭТАЖ " 1 " ЛИТЕР "П"

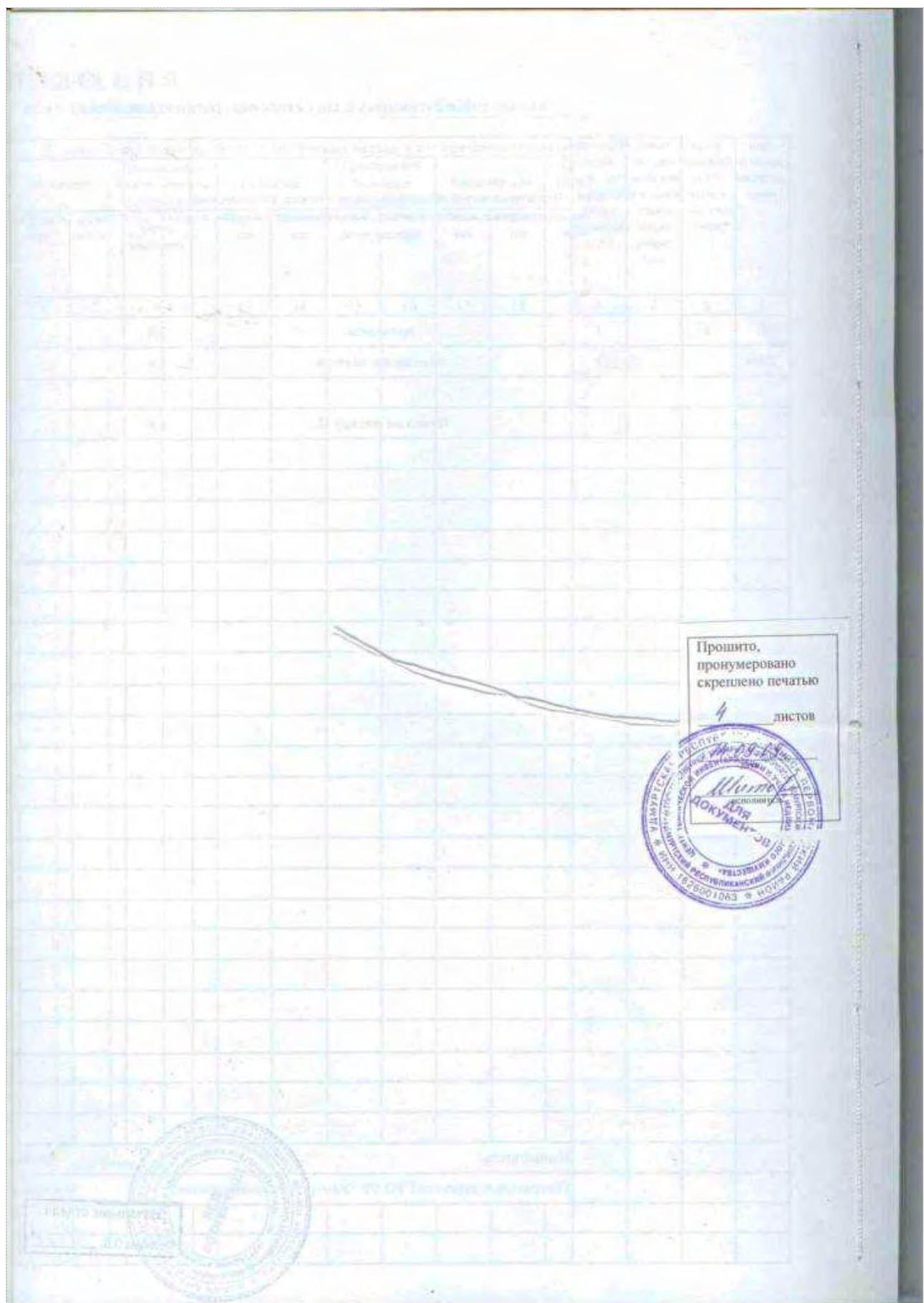


Масштаб 1:100

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"



М.П.



Мастерская технического обслуживания, назначение – сервисное, 2-этажное (подземных этажей – 0), площадью 1324,5 (Одна тысяча триста двадцать четыре целых пять десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера Б, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5489


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Удмуртской Республике

повторное, взамен свидетельства : серия 18 АА № 507684 , дата выдачи 17.10.2007

Дата выдачи: "11" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос.регистрации: 26.07.2006, наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: мастерская технического обслуживания, назначение: сервисное, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1324,5 кв. м, инв.№ 38160, лит. Б, адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютетовская, 5.

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:00:00:38160/Б

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2007 года сделана запись регистрации № 18-18-01/072/2007-602

Регистратор Варламов Э. А. м.п.  (подпись)

УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА

18 АА 919390 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 6

Дата: 14 сентября 2009

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
не заполняется до 01.01.2010г.

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1.2

1.3. Общая площадь помещения: 1324.5 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район	Устиновский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Салотовская
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме нет

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
не заполняется

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1 этаж: 1-14.; 2 этаж: 1-19

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
нет1.10. Примечание: сведений о наличии запрещений или арестов не имеется;
приложение: поэтажный план, экспликация1.11. Государственное унитарное предприятие "Удмуртский Республиканский
центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества"
ГУП "Удмурттехинвентаризация"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации

серия РИ № 000032 от 15.11.2004г.

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"Начальник отдела
(подпись)
Мелкина О.В.В.Л. Иванков
(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2, всего листов 6

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160
 2. План расположения помещения на 1 этаже



2. План расположения помещения на 2 этаже



М.П.

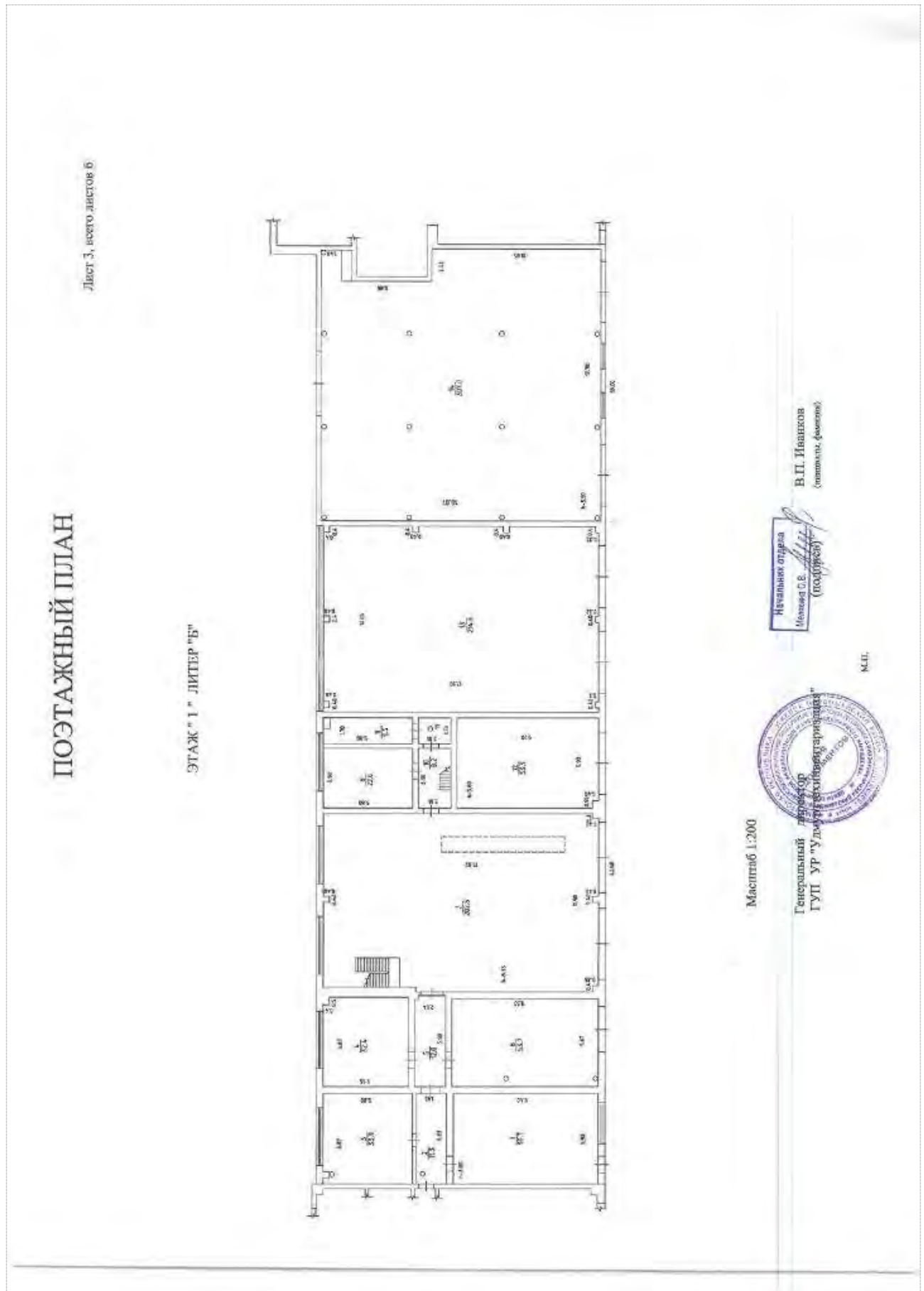
В.П. Иванков
(подпись, фамилия)

Начальник отдела
Мещеряков С.В.
(подпись)

Масштаб 1:500

Генеральный директор
ГУП УР «Управление технической инвентаризации»





ЭТАЖ "2" ЛИТЕР "Б"



Научный отдел
Мероприятия
(подпись)

M. П.



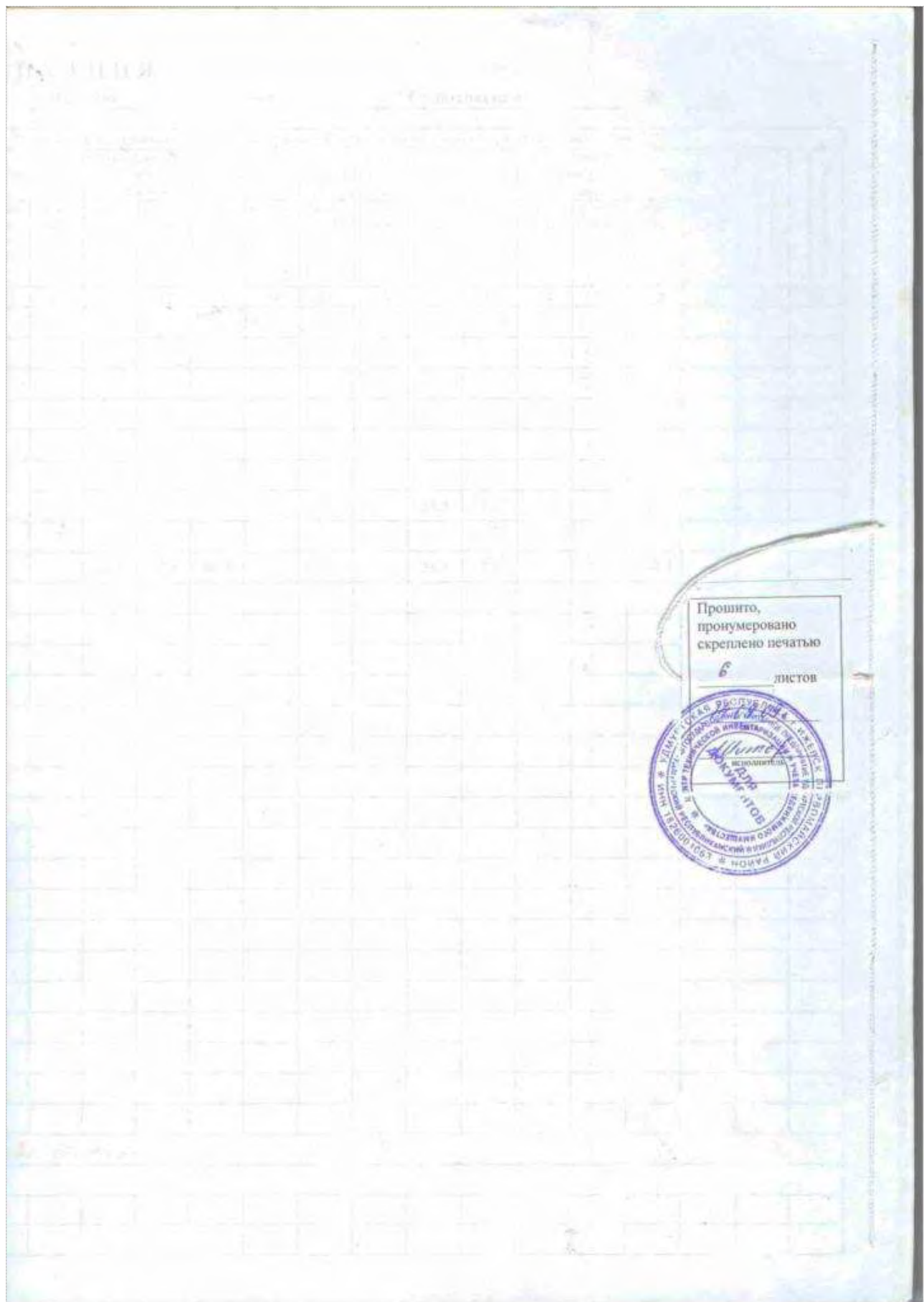
К полному танку стрелки, расположенного в городе

270/5-011

Самаровская

5%
No[illegible]

202



Пристрой, назначение – нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 14,0 (Четырнадцать) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера П1, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5534


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "16" октября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос. регистрации: 26.07.2006г., наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г. Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес местонахождения: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: пристрой, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 14 кв. м, инв. № 38160, лит. П1

Адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5.

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:00:00:38160/П1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2007 года сделана запись регистрации № 18-18-01/072/2007-604

Регистратор Панфилова Н. В.  (подпись)

18AA 507690



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1, всего листов 4

Дата: 14 сентября 2009

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
не заполняется до 01.01.2010г.

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения: 14,0 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район	Устиновский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Салотовская
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	П1	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: нет

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
не заполняется

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
нет1.10. Примечание: сведений о наличии запрещений или арестов не имеется;
приложение: поэтажный план, экспликация1.11. Государственное унитарное предприятие "Удмуртский Республиканский
центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества"
ГУП "Удмурттехинвентаризация"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации

серия И № 000037 от 15.11.2004г.

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"Начальник отдела
Мельникова О.Б.

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160
 2. План расположения помещения на 1 этаже

В.П. Иванков
(подпись, фамилия)

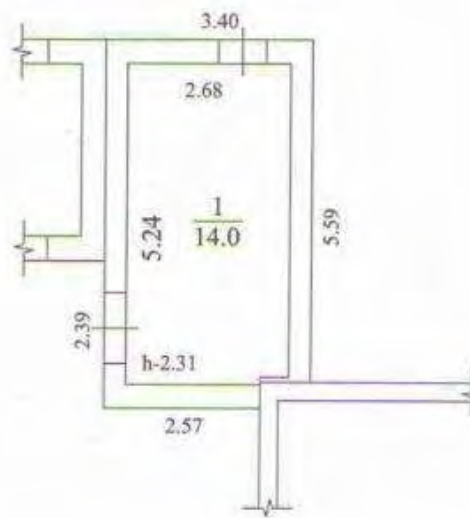
Начальник отдела
Министерства С.Р.
(подпись)

М.П.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Лист 3, всего листов 4

ЭТАЖ " 1 " ЛИТЕР "П1"



Масштаб 1:100

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"



М.П.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному шпалу строения, расположенного в городе

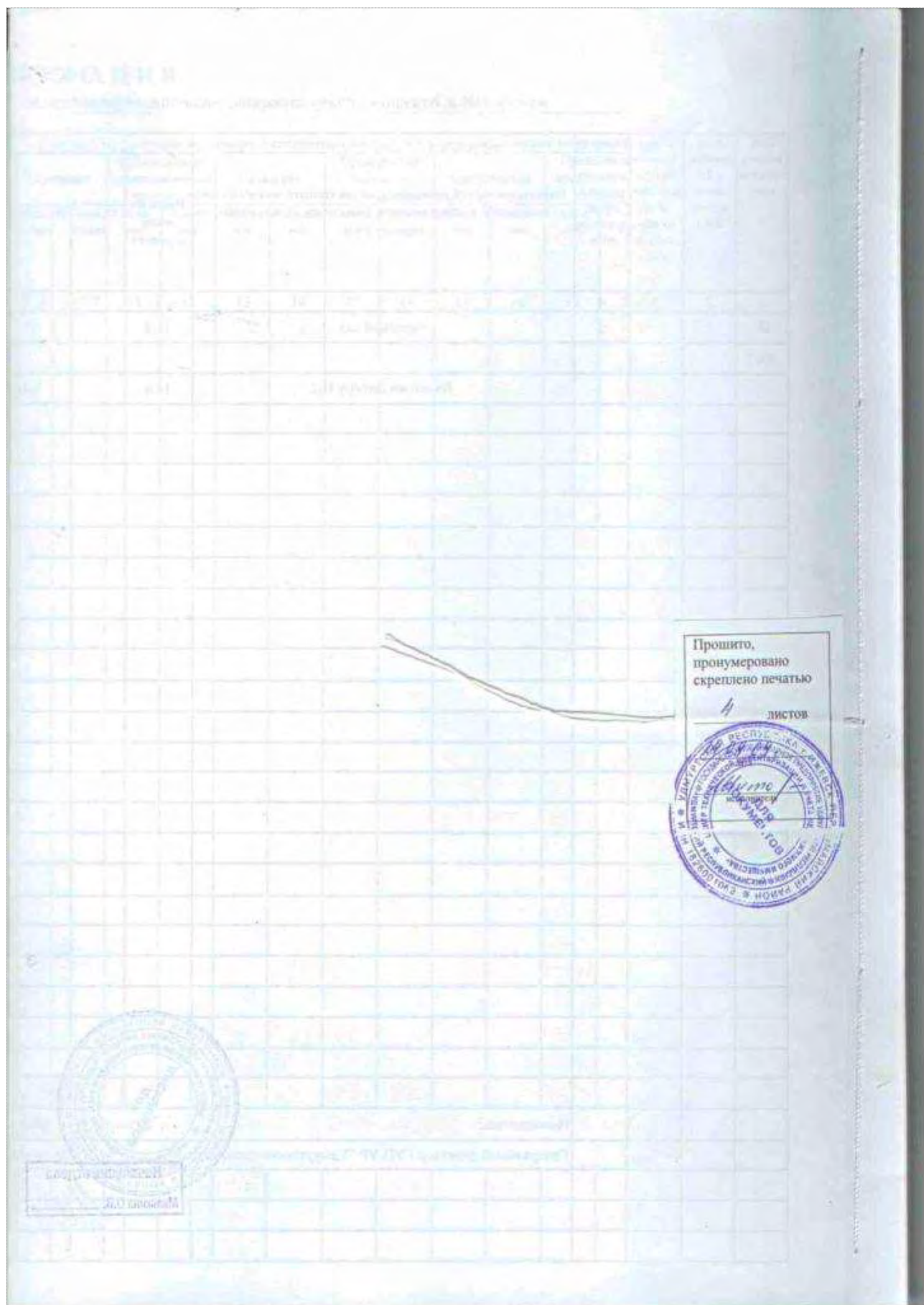
Flaccidæ

180 N. Y. TUNG

Салютновский

五
六

[illegible]



Гараж, назначение – нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 399,0 (Триста девяносто девять) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера Г, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютковская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5630


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Удмуртской Республике

повторное, взамен свидетельства : серия 18 АА № 507689 , дата выдачи 17.10.2007

Дата выдачи: "11" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос.регистрации: 26.07.2006, наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 399 кв. м, инв.№ 38160, лит. Г, адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салотовская, 5.

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:00:00:38160/Г

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"16" октября 2007 года сделана запись регистрации № 18-18-01/072/2007-606

Регистратор Варламов Э. А.  (подпись)
м.п.

**УДМУРТСКАЯ
РЕСПУБЛИКА**

18 АА 919389 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 4

Дата: 14 сентября 2009

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
не заполняется до 01.01.2010г.

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение I

1.3. Общая площадь помещения: 399.0 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район	Устиновский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Салютовская
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме нет

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
не заполняется

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1-6

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
нет1.10. Примечание: сведений о наличии запрещений или арестов не имеется;
приложение: поэтажный план, экспликация1.11. Государственное унитарное предприятие "Удмуртский Республиканский
центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества"
ГУП "Удмурттехинвентаризация"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организаций технической инвентаризации серия ГИ № 00/037 от 15.11.2004г.

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"В.П. Иванков
(инициалы, фамилия)

М.П.

Лист № 2 всего листов 4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Кадастровый номер не записывается до 01.01.2016г.
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160
2. План расположения помещения на 1 этаже



Масштаб 1:500

Генеральный директор
ГБУ «УгТУ-директ-инвентаризация»

М.П.

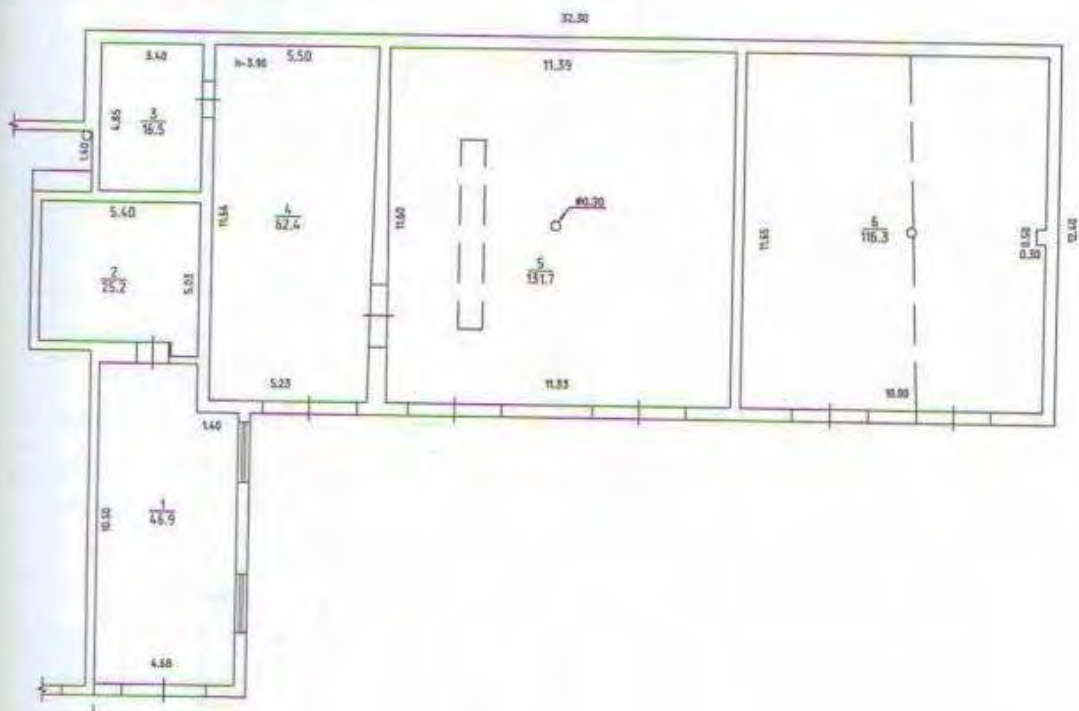
В.П. Иванов
(подпись, фамилия)

Иванов В.П.
Масштаб 0.7 (подпись)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Лист 3, всего листов 4

ЭТАЖ " 1 " ЛИТЕР "Г"



Масштаб 1:200

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

Начальник отдела
Малакина О.В.
(подпись)



В.Л. Иванков
(инициалы, фамилия)

М.П.

К поэтажному плану строения, расположенного в городе.

Share with us

Самойловская

受

5

[illegible]

Method

Генеральный директор ГУП УР "Уральский государственный"

Широкая лента

Presidents B.F.

1

Исследовательский отдел

Материально-технический склад, назначение – нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 413,1 (Четыреста тринадцать целых одна десятая) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера С, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5533


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Удмуртской Республике

повторное, взамен свидетельства : серия 18 АА № 507691 , дата выдачи 17.10.2007

Дата выдачи: "11" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос.регистрации: 26.07.2006, наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: Материально-технический склад, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 413,1 кв. м, инв.№ 38160, лит. С, адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5.

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:00:00:38160/С

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2007 года сделана запись регистрации № 18-18-01/072/2007-605

Регистратор Варламов Э. А.  (подпись)

**УДМУРТСКАЯ
РЕСПУБЛИКА**

18 АА 919391 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

Лист № 1 , всего листов 4

Дата: 14 сентября 2009г

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Материально-технический склад

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район	Устиновский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
		Салпотовская
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	С	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: площадь, 413,1⁷ кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1 количество подземных этажей нет

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства) 1979

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества нет

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества нет

1.9. Примечание: сведений о наличии запрещений или арестов не имеется;
приложение: поэтажный план, экспликация

1.10. Государственное унитарное предприятие "Удмуртский Республиканский
центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества"
ГУП "Удмурттехинвентаризация"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации

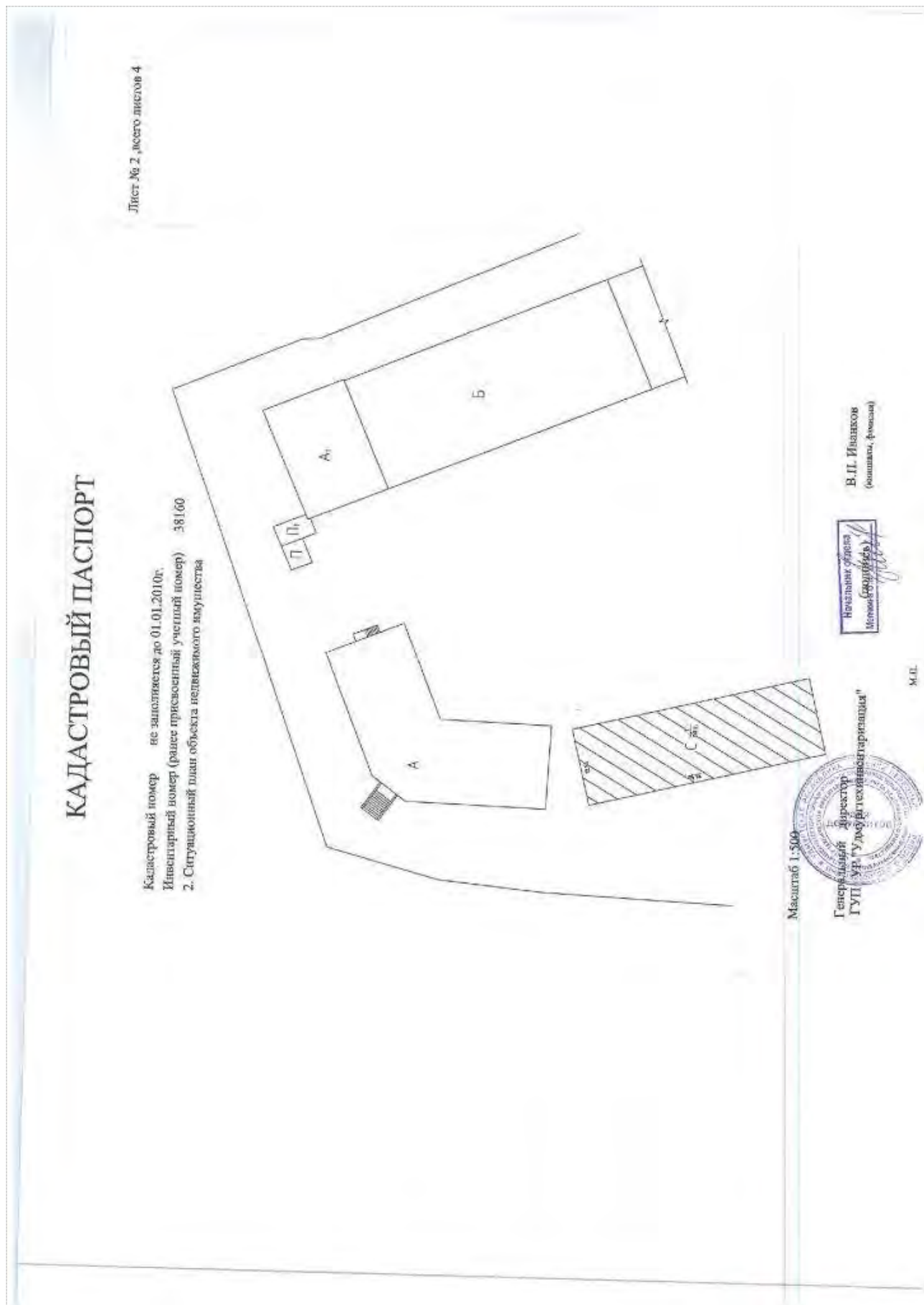
серия РИ № 000037 от 15.11.2004г.

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

Начальник
Мельникова О.В.

В.П. Иванов
(подпись, фамилия)

М.П.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Лист № 3 , всего листов 4

ЭТАЖ " 1 " ЛИТЕР "С"



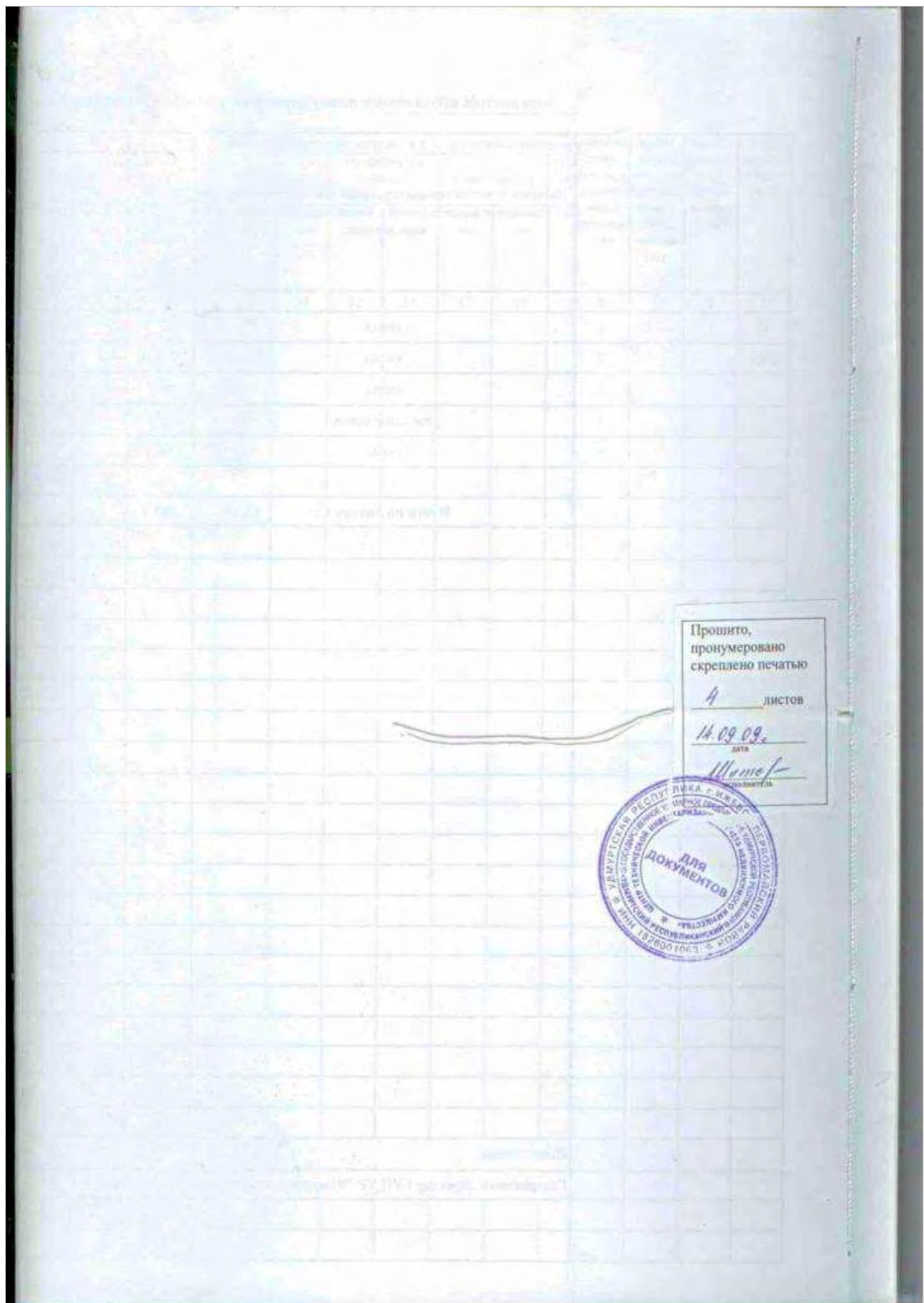
Масштаб 1:200

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"



Начальник отдела
(подпись)
Мельник О.В.

В.П. Иванов
(инициалы, фамилия)



Эстакада, назначение – коммуникационное, площадью 526,7 (Пятьсот двадцать шесть целых семь десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера Э, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5446


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "16" октября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос.регистрации: 26.07.2006г., наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес местонахождения: Россия, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: эстакада, назначение: коммуникационное, общая площадь 526,7 кв. м, инв.№ 38160, лит. Э

Адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5.

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:00:00:38160/Э

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"16" октября 2007 года сделана запись регистрации № 18-18-01/072/2007-598

Регистратор  Гинфилова Н. В.
МП (подпись)

18АА 507678

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

сооружение

Лист № 1 , всего листов 2

Дата: 14 сентября 2009

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование эстакада

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район	Устиновский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
		Салютовская
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Э	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: площадь по наружному обмеру 526,7 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей нет количество подземных этажей нет

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства) не заполняется

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества нет

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества нет

1.9. Примечание: сведений о наличии запрещений или арестов не имеется; приложение:

1.10. Государственное унитарное предприятие "Удмуртский Республиканский центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества"
ГУП "Удмурттехинвентаризация"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации

серия РН № 000037 от 15.11.2004г.

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

В.П. Иванков
(инициалы, фамилия)



М.П.

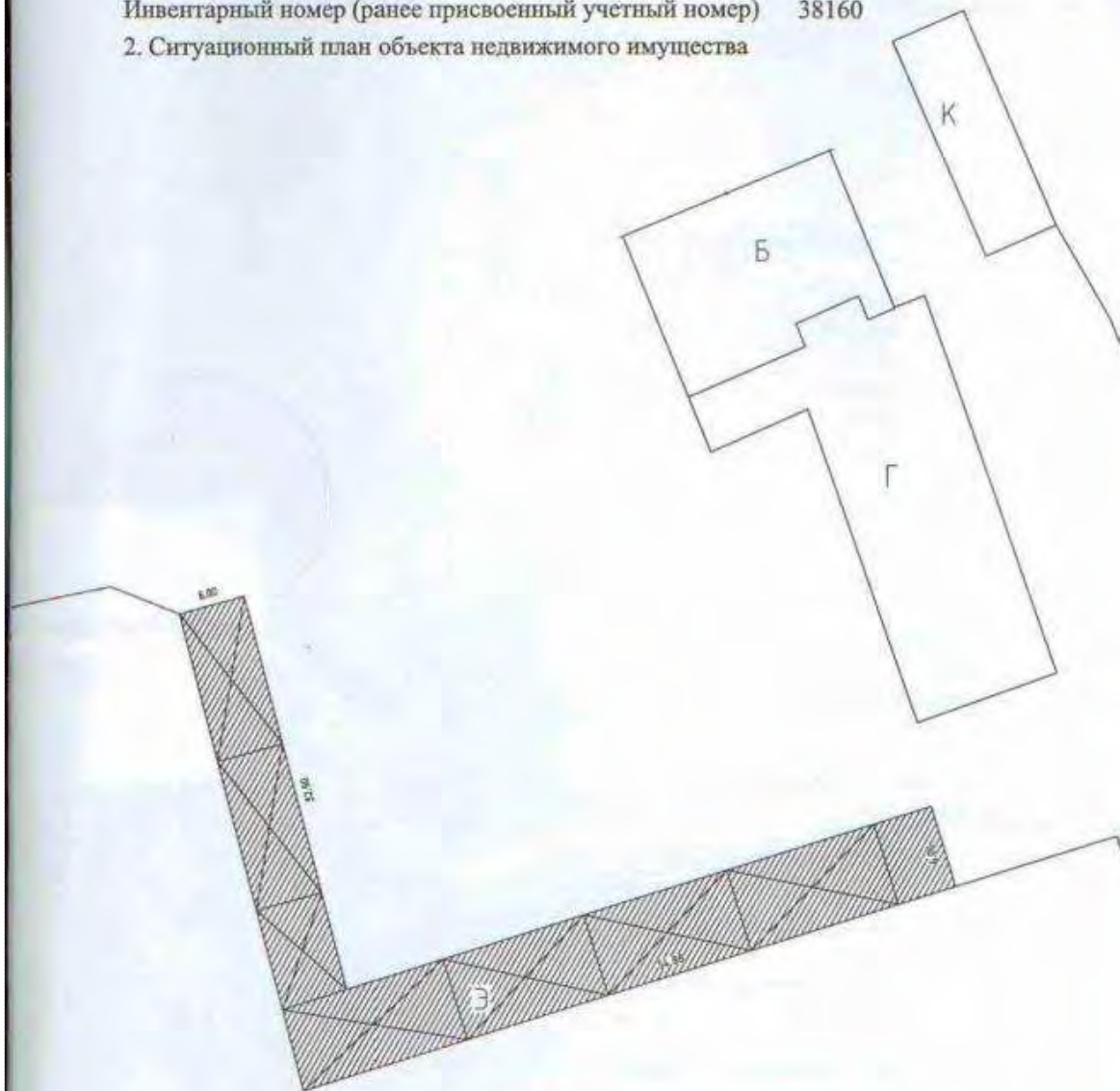
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

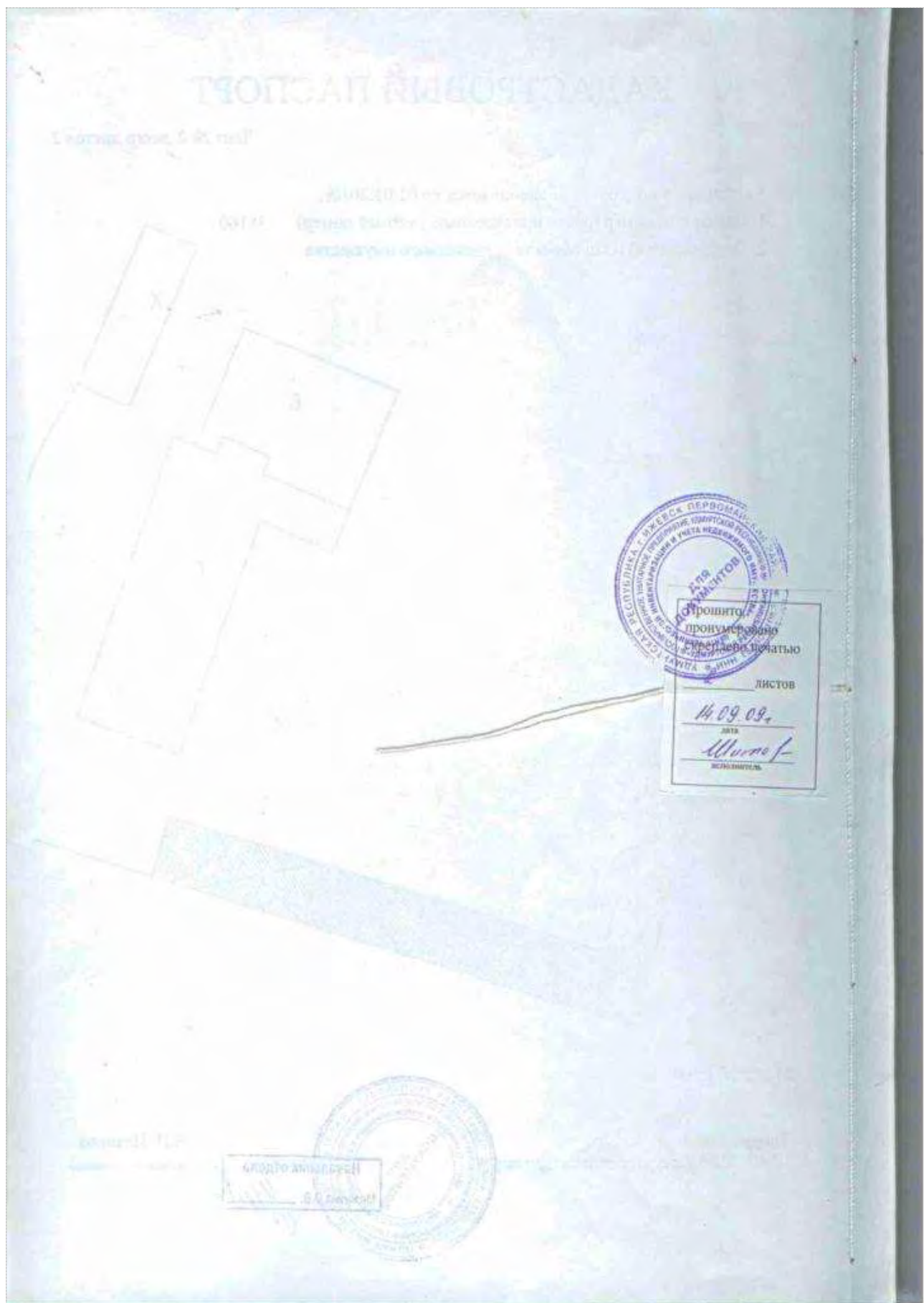


Масштаб 1:500

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"



В.П. Иванов
(инициалы, фамилия)



Склад, назначение – складское, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 62,3 (Шестьдесят две целых три десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера К, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5631


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "16" октября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос. регистрации: 26.07.2006г., наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г. Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес местонахождения: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: склад, назначение: складское, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 62,3 кв. м, инв. № 38160, лит. К

Адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5.

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:00:00:38160/К

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2007 года сделана запись регистрации № 18-18-01/072/2007-599

Регистратор Ганфилова Н. В.  (подпись)

18АА 507687

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

Лист № 1 , всего листов 4

Дата: 14 сентября 2009

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район	Устиновский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
		Салотовская
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: площадь, 62,3 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1 количество подземных этажей нет

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства) 1992

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества нет

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества нет

1.9. Примечание: сведений о наличии запрещений или арестов не имеется;
приложение: поэтажный план, экспликация

1.10. Государственное унитарное предприятие "Удмуртский Республиканский центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества"
ГУП "Удмурттехинвентаризация"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации серия РН № 000037 от 15.11.2004г.

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"



М.П.

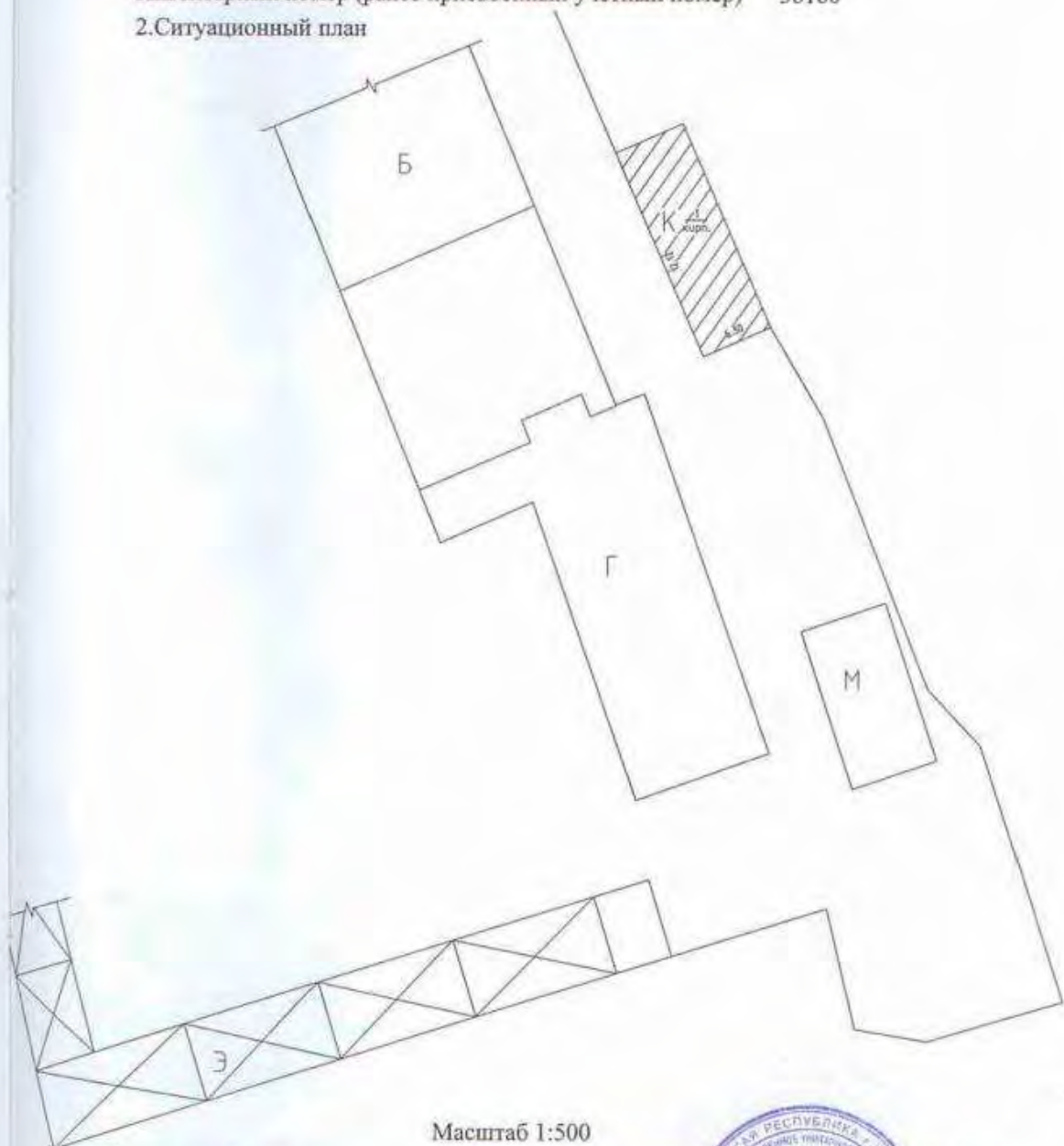
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

2. Ситуационный план



Масштаб 1:500

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

Начальник отдела
(подпись)
Мелякина О. В.

В. П. Иванков
(инициалы, фамилия)

М.П.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Лист 3, всего листов 4

ЭТАЖ " 1 " ЛИТЕР "К"



Масштаб 1:200

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

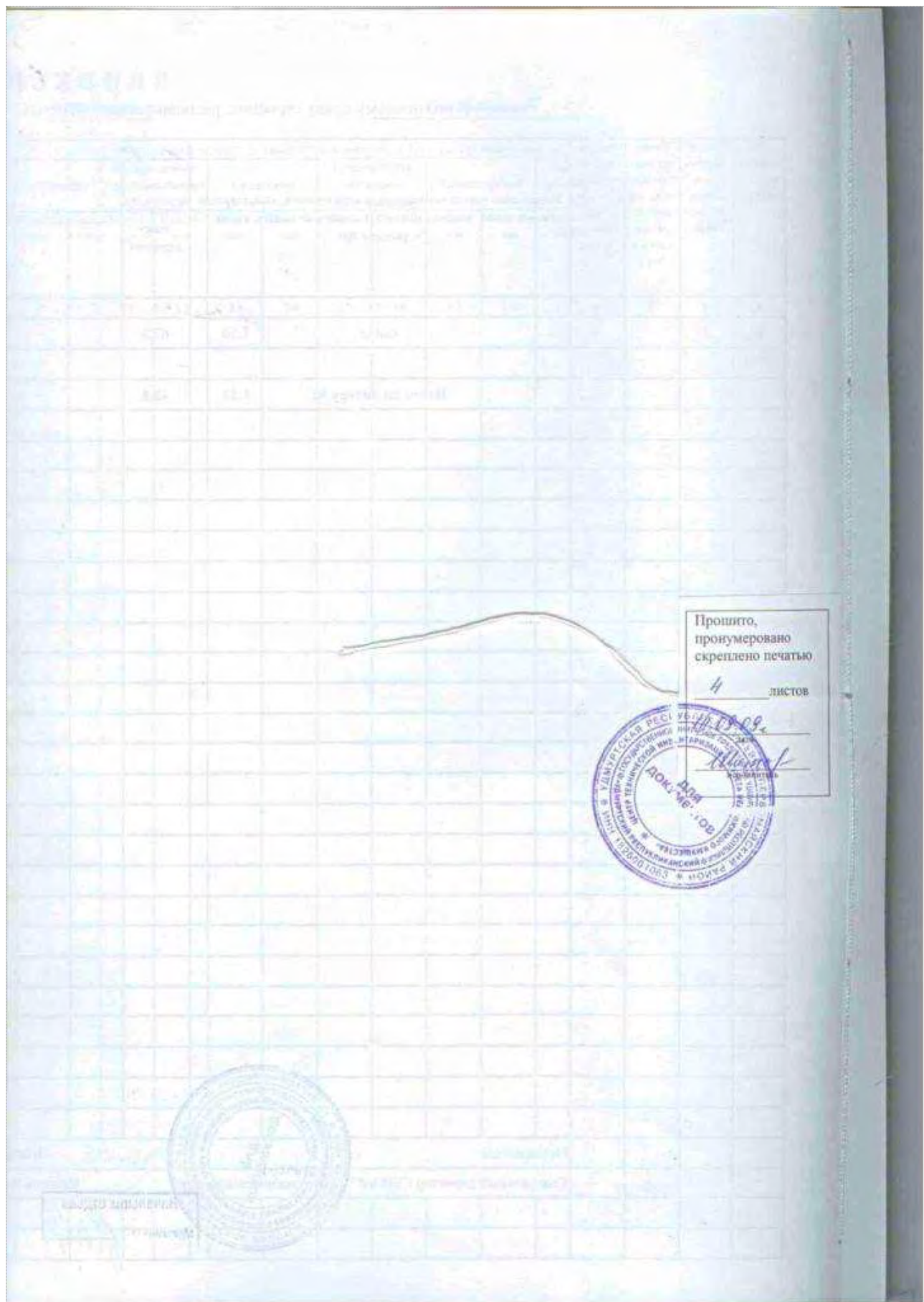
Начальник отдела
(подпись)
Меланина О.В.



В.П.Иванков
(инициалы, фамилия)

М.П.

[illegible]



Склад, назначение – складское, 1-этажное (подземных этажей – 0), площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) кв.м., инвентаризационный номер 38160, литера М, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютская, д. 5, имеющее кадастровый (условный) номер 18:26:030034:5471


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "16" октября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/25 от 02.04.2007г.

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4". ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос. регистрации: 26.07.2006г., наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г. Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес местонахождения: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: склад, назначение: складское, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 91,50 кв.м, инв. № 38160, лит. М

Адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5.

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:00:00:38160/М

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"16" октября 2007 года сделана запись регистрации № 18-18-01/072/2007-603

Регистратор Панфилова Н. В. 
(подпись)



18АА 507688

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

Лист № 1 , всего листов 4

Дата: 14 сентября 2009

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район	Устиновский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
		Салотовская
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	М	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: площадь, 91,5 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1 количество подземных этажей нет

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства) 1983

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества нет

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества нет

1.9. Примечание: сведений о наличии запрещений или арестов не имеется;
приложение: поэтажный план, экспликация

1.10. Государственное унитарное предприятие "Удмуртский Республиканский
центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества"
ГУП "Удмурттехинвентаризация"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации

серия РИ № 000038 от 15.11.2004г.

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

Начальник отдела
(подпись)
Мельякина О.В.

В.П. Иванков
(инициалы, фамилия)

М.П.

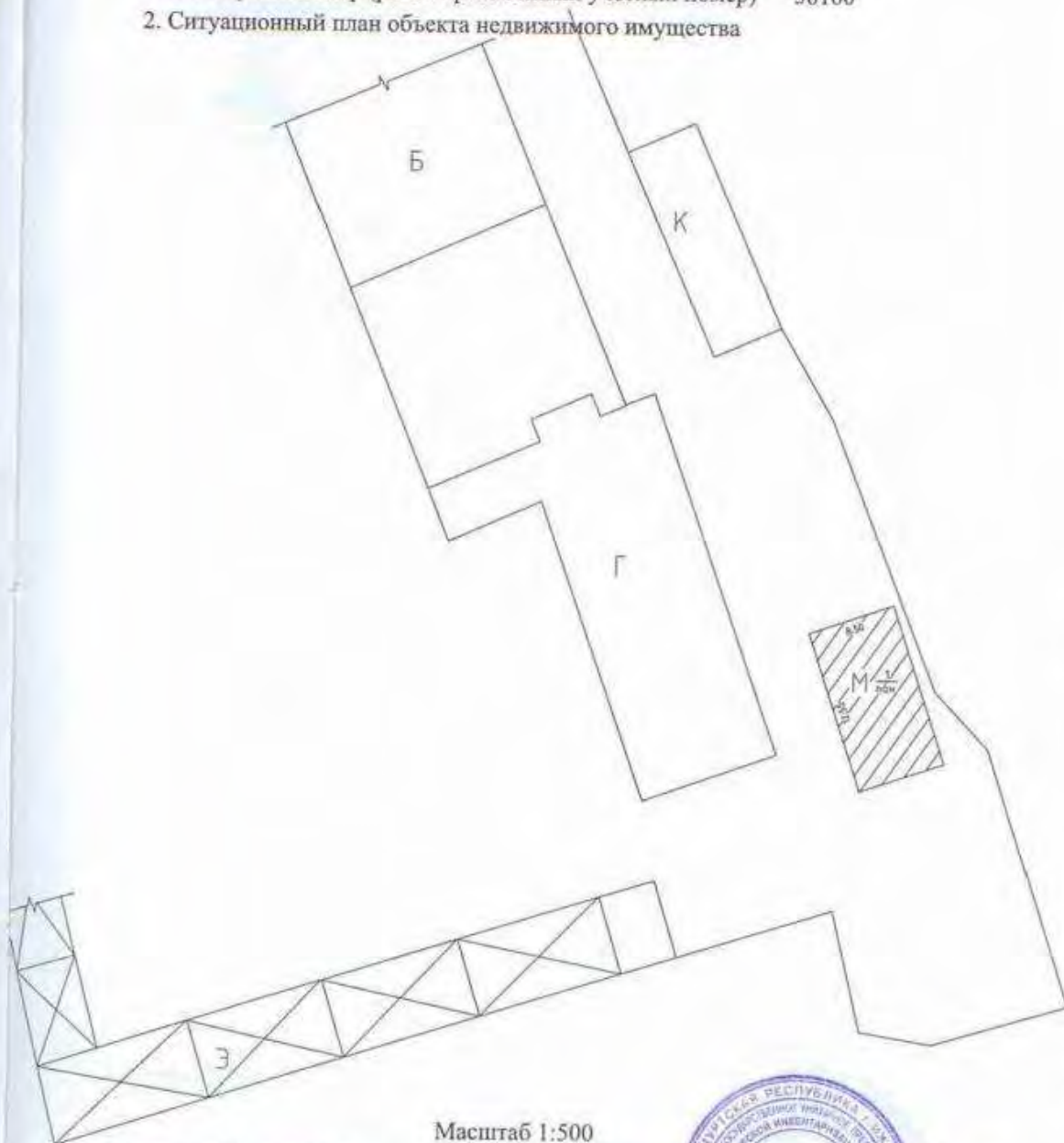
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер не заполняется до 01.01.2010г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 38160

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

Начальник отдела
подпись
Мелякина О.В.

М.П.



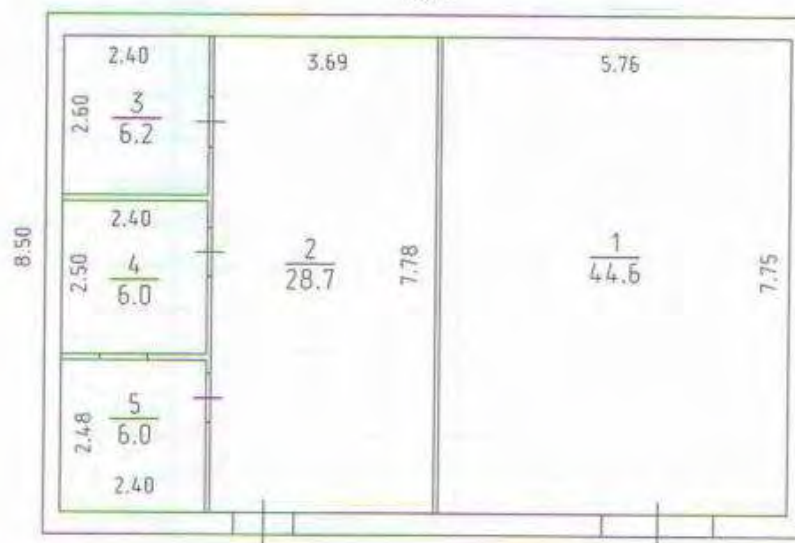
В.П. Иванков
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Лист 3, всего листов 4

ЭТАЖ " 1 " ЛИТЕР "М"

12.55



Масштаб 1:200

Генеральный директор
ГУП УР "Удмурттехинвентаризация"

М.П.





Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: эксплуатация и обслуживание комплекса зданий производственной базы, общей площадью 11 040,00 (Одиннадцать тысяч сорок) кв.м, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, д. 5, кадастровый номер: 18:26:030034:833


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Удмуртской Республике**

Дата выдачи: "18" марта 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка (с приложениями) от 25.01.2010 №4042

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос.регистрации: 26.07.2006, наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, КПП: 526001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация и обслуживание комплекса зданий производственной базы, общая площадь 11040 кв. м, адрес объекта: Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул.Салютовская, 5

Кадастровый (или условный) номер: 18:26:030034:833

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2010 года сделана запись регистрации № 18-18-01/005/2010-496

Регистратор Лазарева М. В.


(подпись)

УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА

18-АБ 026175



İstanbul'da bulunan 1990 yılında açılan ve 2000 yılında kapanan İstanbul Kültür Merkezi'ne ilişkin bilgiyi aşağıdaki gibidir:

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

" 25 " наводн. 2009г № 1826/204/09 - 41438

B.1

1	Кадастровый номер	18:26:030034:833	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Продольные номера	18:26:030034:49						
5								
7	Местоположение:	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, 5						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2								
9	Разрешенное использование (назначение):	эксплуатация и обслуживание комплекса зданий производственной базы						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ -----							
11	Площадь:	11040 ± 37 кв.м	12	Кадастровая стоимость, руб.:	18892752	13	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м:	1711,30
15	Сведения о правах: -----							
16	Общие отметки: 18:26:103:09-1197, Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. Выписка изготовлена в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: 18:26:030034:832, 18:26:030034:833				
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -----				
			18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком: 18:26:030034:49				

Старший специалист 3 разряда отдела кадрового учета и заработной платы

© 2001 Blackwell Science Ltd

Доказательство

10 THING

Для

Петерсман Н.Ю.
Частный ИО

		Всего листов 24
МЕЖЕВОЙ ПЛАН	Заполняется специалистом органа кадастрового учета регистрационный № _____	
Титульный лист	(подпись) _____ (подпись, фамилия) _____ « ____ » _____ 200 ____ г.	
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 18:26:030034:49, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Салютовская, 5 и ул. Салютовская, 5 (литер А)		
2. Цель кадастровых работ:		
3. Сведения о заказчике кадастровых работ:		
ЗАО «Связьстрой-4»		
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, орган государственной власти, орган местного самоуправления, иной орган юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))		
Подпись _____		Дата: « ____ » _____ 200 ____ г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ		
4. Сведения о кадастровом инженере:		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Чукавин Алексей Геннадьевич специалист открытого		
акционерного общества «Земельно-кадастровый центр»		
Основной государственный регистрационный номер предприятия — 1091841003066		
Контактный телефон 8(3412)51-10-40, 51-10-61		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером		
zkc191a@mail.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником		
юридического лица ОАО «ЗКЦ»		
Подпись _____		Дата: « 09 » октября 200 9 г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера		

Лист № 2

МЕЖЕВОЙ ПЛАН		
Содержание		
№ п/п	Разделы межевого плана	Номера листов
1	2	3
1.	Титульный лист	1
2.	Содержание	2
3.	Исходные данные	3
4.	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
5.	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	5
6.	Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам.	8
7.	Схема геодезических построений	9
8.	Схема расположения земельных участков	10
9.	Чертеж	11
10.	Приложение:	12
—	Копия Постановления Администрации г. Ижевска	—
—	Проектный план земельного участка	—
—	Копия доверенности	—
—	Копии свидетельств о государственной регистрации права	—

Лист № 3

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Кадастровая выписка о земельном участке	№ 261/08-8326 от 24 ноября 2008 г.		
2	Правила землепользования и застройки (Нормативно-правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков)	№ 344 от 27 ноября 2007г.		
3	Свидетельство о государственной регистрации права	18АА № 507678 от 16 октября 2007г.		
4	Свидетельство о государственной регистрации права	18АА № 507684 от 16 октября 2007г.		
5	Свидетельство о государственной регистрации права	18АА № 507685 от 16 октября 2007г.		
6	Свидетельство о государственной регистрации права	18АА № 507686 от 16 октября 2007г.		
7	Свидетельство о государственной регистрации права	18АА № 507687 от 16 октября 2007г.		
8	Свидетельство о государственной регистрации права	18АА № 507688 от 16 октября 2007г.		
9	Свидетельство о государственной регистрации права	18АА № 507689 от 16 октября 2007г.		
10	Свидетельство о государственной регистрации права	18АА № 507690 от 16 октября 2007г.		
11	Свидетельство о государственной регистрации права	18АА № 507691 от 16 октября 2007г.		
12	Постановление Администрации г. Ижевска	№ 916/21 от 21 сентября 2009г.		
13	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	№183/09 от 5 мая 2009г.		
14	Доверенность	№ 5-2709 от 28 мая 2009г.		
2. Сведения о геодезической основе, использованные при подготовке межевого плана				
Система координат местная г. Ижевска				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
1	2	3	X	Y
1	пункт ГТС № 111	2 класс	19055,19	20646,37
2	пункт ГТС № 110	2 класс	10063,85	13629,11
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	Тахеометр PENTAX R-325 NX	№ в государственном реестре средств измерений 51774-90	Свидетельство о поверке № 1459, выдано 9.10.2008г., действительно до 9.10.2009г.	
2	Комплект одночастотной спутниковой геодезической GPS аппаратуры «Trimble R3».	№ в государственном реестре средств измерений 31162-06	Свидетельство о поверке № 896/1, выдано 01.04.2009г., действительно до 01.04.2010г.	
4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке		
1	2	3		
—	—	—		
5. Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка		
1	2	3		
—	—	—		

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Метод определения координат
1	2	3
1	:3У1	Метод спутниковых геодезических измерений, тахеометрическая съемка
2	:3У2	Метод спутниковых геодезических измерений, тахеометрическая съемка

2. Точность положения характерных точек границ земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_i), м
1	2	3
1	:3У1	$M_i = \sqrt{m_s^2 + (S * \frac{m_\beta}{\rho})^2} = 0,10 \text{ м}$
2	:3У2	$M_i = \sqrt{m_s^2 + (S * \frac{m_\beta}{\rho})^2} = 0,10 \text{ м}$

3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_i), м
1	2	3	4
—	—	—	—

4. Точность определения площади земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (Р), м ²	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4
1	:3У1	1500	$\Delta P_{доп} = 3,5 * 0,1 * \sqrt{1500} = 14 \text{ м}^2$
2	:3У2	11040	$\Delta P_{доп} = 3,5 * 0,1 * \sqrt{11040} = 37 \text{ м}^2$

5. Точность определения площади частей земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетные номера частей земельного участка	Площадь (Р), м ²	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых земельных участках и их частях				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность подложения характерной точки (M _p), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	6	7
1037	23860,45	23228,60	0,10	—
n1	23870,57	23258,75	0,10	—
n2	23847,81	23266,58	0,10	—
n3	23250,39	23823,77	0,10	—
n4	23825,03	23220,99	0,10	—
1021	23828,42	23221,26	0,10	—
1020	23843,36	23223,15	0,10	—
1037	23860,45	23228,60	0,10	—
Обозначение земельного участка :ЗУ2				
n1	23870,57	23258,75	0,10	—
1038	23884,43	23300,02	0,10	—
1039	23871,63	23305,00	0,10	—
1040	23865,40	23308,00	0,10	—
1041	23862,91	23308,13	0,10	—
1042	23823,91	23324,59	0,10	—
1043	23826,33	23330,20	0,10	—
654	23812,73	23336,18	0,10	—
653	23809,08	23337,79	0,10	—
652	23801,47	23342,47	0,10	—
651	23777,53	23352,00	0,10	—
650	23774,03	23356,10	0,10	—
649	23753,00	23363,00	0,10	—
1044	23749,00	23351,30	0,10	—
1045	23750,50	23345,00	0,10	—
1046	23759,30	23342,40	0,10	—
1047	23739,80	23275,00	0,10	—
1048	23743,00	23273,00	0,10	—
1049	23778,50	23264,00	0,10	—
1050	23780,60	23258,20	0,10	—
1051	23774,00	23235,00	0,10	—
1052	23782,50	23232,90	0,10	—
1024	23780,40	23220,00	0,10	—
1023	23788,62	23219,46	0,10	—
1022	23798,25	23218,83	0,10	—
n4	23825,03	23220,99	0,10	—
n3	23823,77	23250,39	0,10	—
n2	23847,81	23266,58	0,10	—
n1	23870,57	23258,75	0,10	—
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
1037	n1	31,80	—	
n1	n2	24,07	—	
n2	n3	28,98	—	
n3	n4	29,43	—	
n4	1021	3,40	—	
1021	1020	15,06	—	
1020	1037	17,94	—	

Обозначение земельного участка : 3У2				
и1	1038		43,54	—
1038	1039		13,73	—
1039	1040		6,91	—
1040	1041		2,89	—
1041	1042		41,96	—
1042	1043		6,11	—
1043	654		14,86	—
654	653		3,99	—
653	652		8,93	—
652	651		25,77	—
651	650		5,39	—
650	649		22,13	—
649	1044		12,36	—
1044	1045		6,48	—
1045	1046		9,18	—
1046	1047		70,16	—
1047	1048		3,77	—
1048	1049		36,62	—
1049	1050		6,17	—
1050	1051		24,12	—
1051	1052		8,76	—
1052	1024		13,07	—
1024	1023		8,27	—
1023	1022		9,62	—
1022	и4		26,87	—
и4	и3		29,43	—
и3	и2		28,98	—
и2	и1		24,07	—
3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка:				
Учетный номер или обозначение части:				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _п), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5

Лист № 7

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Сведения об образуемых земельных участках и их частях

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка :ЗУ1

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Салютетовская, 5 (литер А)
2	Категория земель	земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	эксплуатация и обслуживание здания общежития
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	1500±14
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\min}$ и $P_{\max}$), м ²	—
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	—
7	Иные сведения	Постоянное (бессрочное) пользование (Государственный акт №51 028035 рег. №32 от 23.03.1999г.)

Обозначение земельного участка :ЗУ2

1	Адрес земельного участка или его местоположение	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Салютетовская, 5
2	Категория земель	земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	эксплуатация и обслуживание комплекса зданий производственной базы
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	11040±37
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\min}$ и $P_{\max}$), м ²	—
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	18-18-01/072/2007-598(эстакада) 18-18-01/072/2007-602(мастерская технического обслуживания) 18-18-01/072/2007-600(проходная) 18-18-01/072/2007-601(административное здание) 18-18-01/072/2007-599(склад) 18-18-01/072/2007-603(склад) 18-18-01/072/2007-606(гараж) 18-18-01/072/2007-604(пристрой) 18-18-01/072/2007-605(материально-технический склад)
7	Иные сведения	Постоянное (бессрочное) пользование (Государственный акт №51 028035 рег. №32 от 23.03.1999г.)

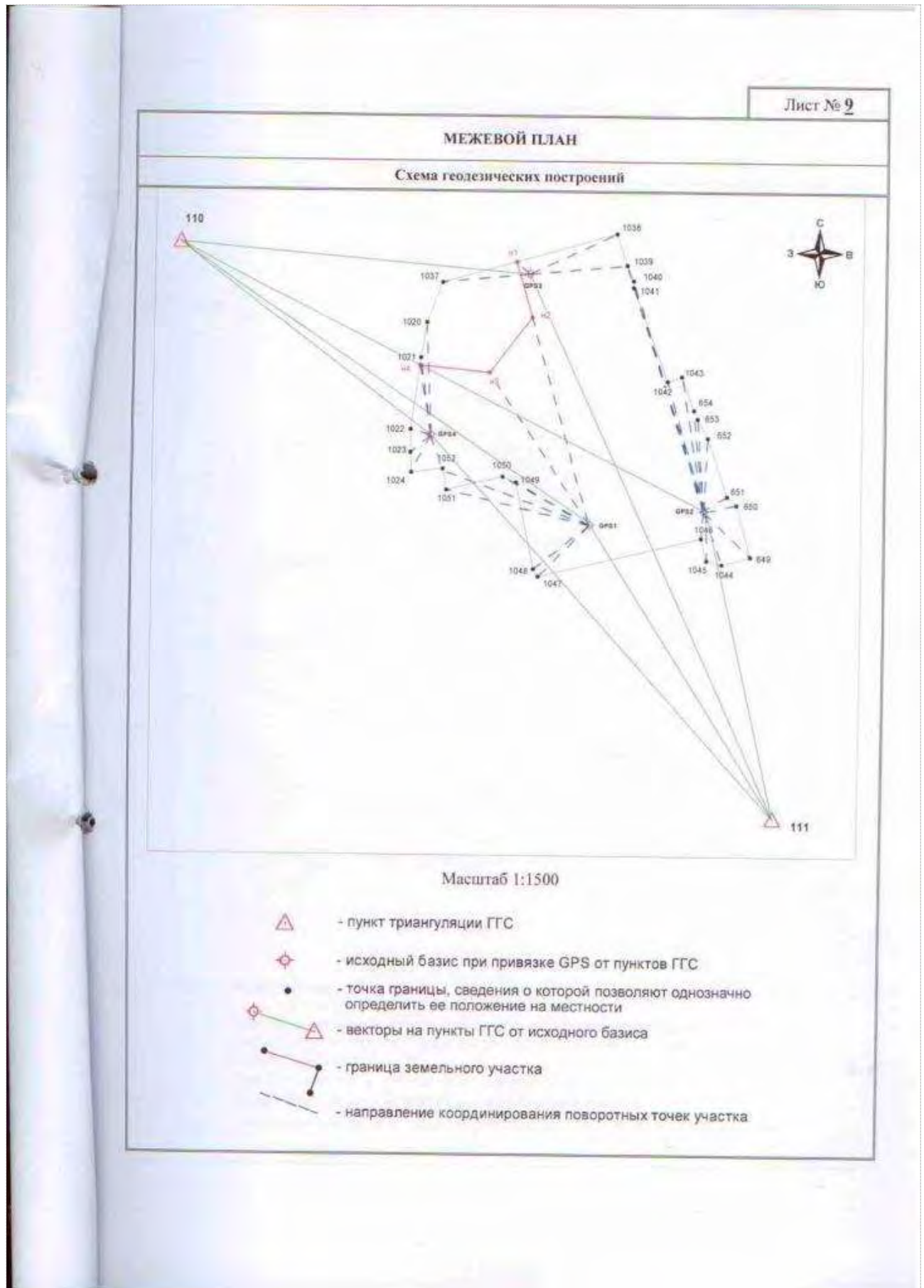
5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков

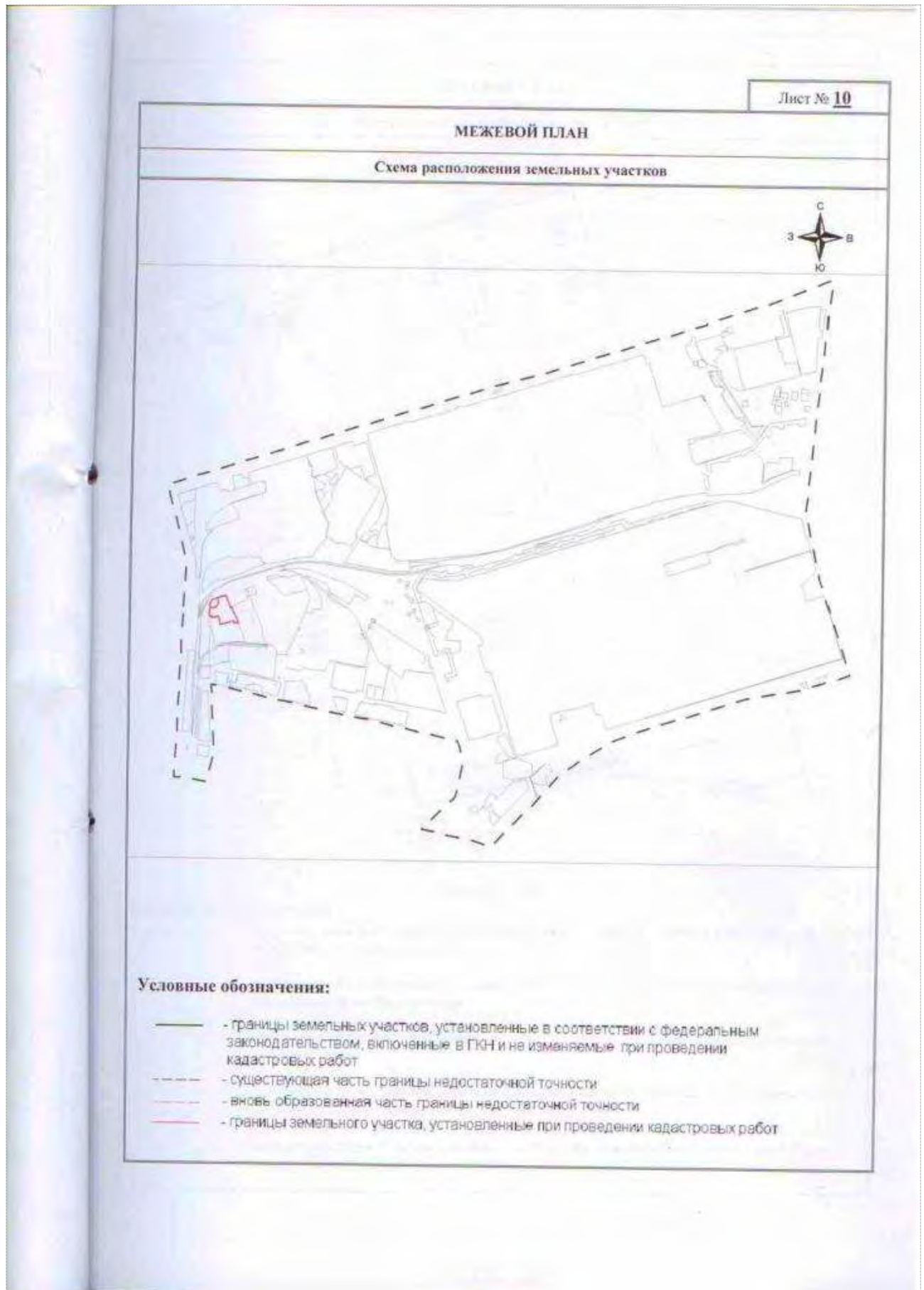
Обозначение земельного участка:

№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	±ΔP, м ²	Характеристика части
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

Лист № 8

МЕЖЕВОЙ ПЛАН		
Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	2	3
1	:3У1	земли общего пользования
2	:3У2	земли общего пользования

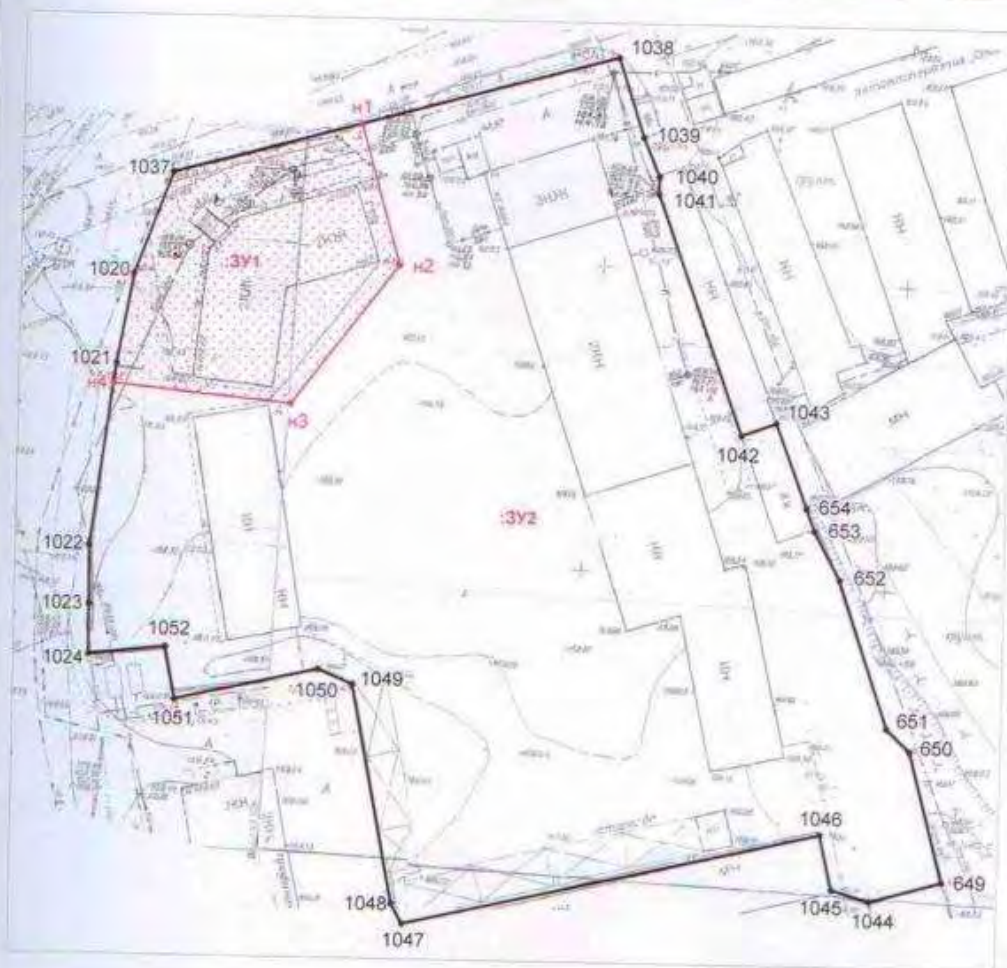




Лист №

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1: 1000

Условные обозначения:

- существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения
- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее местоположение



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИЖЕВСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 21 сентября 2009 года

№ 916/21

Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по ул. Салютетовской, 5 в Устиновском районе



На основании заявления Заяц Николая Васильевича от 30.07.2009 г., действующего за закрытое акционерное общество «Связьстрой - 4» (далее - ЗАО «Связьстрой-4») по доверенности, удостоверенной нотариусом г. Н.Новгород Веселовой Т.В. 28.05.2009 г. в реестре за №5-2709; регистрационного удостоверения № 37, выданного Ижевским бюро технической инвентаризации 14.04.1994г.; свидетельства 18 АА 507678 о государственной регистрации права собственности на эстакаду (литер: Э), зарегистрированного 16.10.2007 г. за № 18-18-01/072/2007-598; свидетельства 18 АА 507684 о государственной регистрации права собственности на мастерскую технического обслуживания (литер: Б), зарегистрированного 16.10.2007 г. за № 18-18-01/072/2007-602; свидетельства 18 АА 507685 о государственной регистрации права собственности на проходную (литер: П), зарегистрированного 16.10.2007 г. за № 18-18-01/072/2007-600; свидетельства 18 АА 507686 о государственной регистрации права собственности на административное здание (литер: А1), зарегистрированного 16.10.2007 г. за № 18-18-01/072/2007-601; свидетельства 18 АА 507687 о государственной регистрации права собственности на склад (литер: К), зарегистрированного 16.10.2007 г. за № 18-18-01/072/2007-599; свидетельства 18 АА 507688 о государственной регистрации права собственности на склад (литер: М), зарегистрированного 16.10.2007 г. за № 18-18-01/072/2007-603; свидетельства 18 АА 507689 о государственной регистрации права собственности на гараж (литер: Г), зарегистрированного 16.10.2007 г. за № 18-18-01/072/2007-606; свидетельства 18 АА 507690 о государственной регистрации права собственности на пристрой (литер: П1), зарегистрированного 16.10.2007 г. за № 18-18-01/072/2007-604; свидетельства 18 АА 507691 о государственной регистрации права собственности на материально-технический склад (литер: С), зарегистрированного 16.10.2007 г. за № 18-18-01/072/2007-605; схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории № 183/09 от 05.05.2009г.; кадастровой выписки о земельном участке от 24.11.2008 г. № 261/08-8326, выданной Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по УР, в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ; руководствуясь Уставом города Ижевска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории № 183/09 от 05.05.2009 г. со следующими характеристиками:

Участок 1:

1.	Местоположение участка	г. Ижевск, Устиновский район улица Салютетовская, 5 (литер: А)
2.	Площадь земельного участка	1500 кв.м.
3.	Кадастровый квартал	18:26:030034

4.	Категория земель	Земли населенных пунктов
5.	Разрешенное использование	Эксплуатация и обслуживание здания общедоступного назначения
6.	Ограничения и обременения	Постоянное (бессрочное) пользование (Государственный акт № 51 028035 рег.№32 от 23.03.1999г.)

Участок 2:

1.	Местоположение участка	г. Ижевск, Устиновский район улица Салютская, 5.
2.	Площадь земельного участка	11040 кв. м.
3.	Кадастровый квартал	18:26:030034
4.	Категория земель	Земли населенных пунктов
5.	Разрешенное использование	Эксплуатация и обслуживание комплекса производственной базы
6.	Ограничения и обременения	Постоянное (бессрочное) пользование (Государственный акт № 51 028035 рег.№32 от 23.03.1999г.)

2. ЗАО «Связьстрой – 4» необходимо в установленном порядке представить документы в Федеральное государственное унитарное предприятие «Земельная кадастровая палата» по УР для проведения кадастровых работ в месячный срок со дня принятия настоящего постановления.

Глава Администрации г. Ижевска *А.А. Макаров*



Копия передана
9.10.2009



Ижевск

57

**Схема расположения земельного участка
на кадастровом плане территории**
Объект землеустройства: ранее учтенный
земельный участок (К№ 18:26:030034:49)
Устиновский район, ул. Салютовская, 5
и ул. Салютовская, 5 (литер А)

"Согласовано"
Начальник Управления земельных
ресурсов и землеустройства
Администрации г. Ижевска

В.А. Останин

2009 г.

Останин

Площадь ранее учтенного земельного участка (К№ 18:26:030034:49) составляет 12540 кв.м.
Площади частей земельного участка, являющихся источником образования новых участков:
Часть 1 (образуемый земельный участок) = 1500 кв.м.
Часть 2 (оставшийся земельный участок) = 11040 кв.м.



Масштаб 1:1500

- границы ранее учтенного земельного участка
- подездные пути
- часть 1
- часть 2

Исполнитель

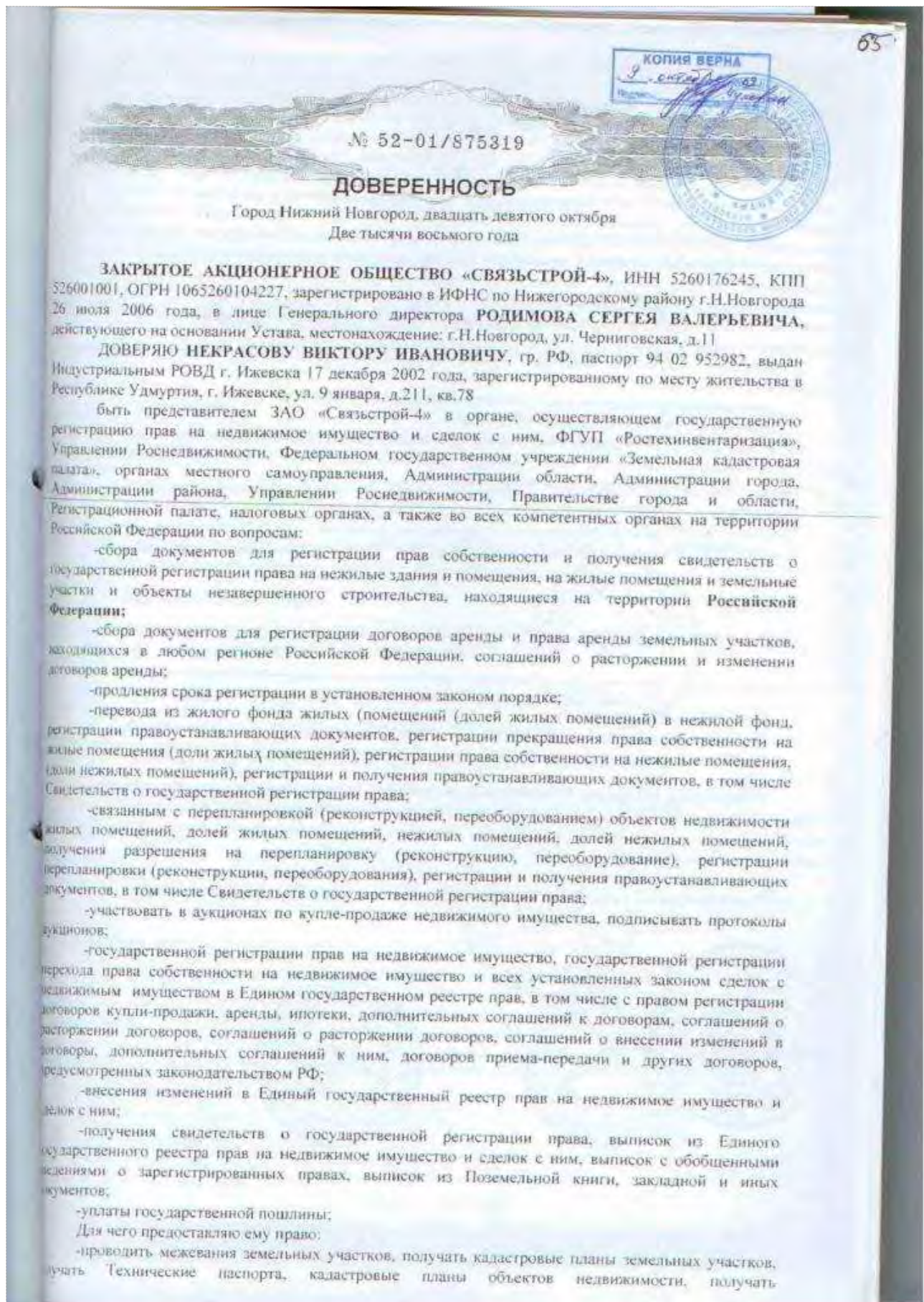
19 декабря 2008 г.
(дата)

Смирнова Ю.А.
(ФИО)

Согласование архитектора

СОГЛАСОВАНО
16 февраля 2009 г.
Архитектор Устиновского
района *Смирнова*

Смирнова
(подпись)



инвентаризационные планы, Выписки из объектов капитального строительства, подаваемые необходимые заявления, в том числе: заявления на государственную регистрацию сделки, заявления на государственную регистрацию перехода права, заявления на государственную регистрацию права общей долевой собственности, заявления на государственную регистрацию права, заявления на государственную регистрацию права общей долевой собственности, заявления на государственную регистрацию внесения изменений в ЕГРП, заявления на государственную регистрацию приостановления государственной регистрации, заявления на государственную регистрацию возобновления государственной регистрации, заявления на государственную регистрацию прекращения права собственности, заявления на государственную регистрацию прекращения государственной регистрации, заявления на государственную регистрацию ипотеки; заявления на государственную регистрацию обременения (аренды, ипотеки); заявления на государственную регистрацию прекращения обременения (аренды, ипотеки); заявления на государственную регистрацию смены залогодателя; заявления законного владельца закладной о его регистрации в ЕГРП в качестве залогодателя; заявления на государственную регистрацию изменений в закладную, заявления на государственную регистрацию сервитута;

-сдавать и получать необходимые справки, выписки, планы, технические паспорта, планы и другие документы;

-расписываться и выполнять все действия, связанные с данным поручением.

Доверенность выдана сроком на **ТРИ** года

Полномочия по этой доверенности **не могут** быть переданы другим лицам.

Доверенность прочитана мною, смысл, значение, юридические последствия документа понятны и соответствуют моим намерениям.

ПОДПИСЬ:

Ген. директор

Сергей Валерьевич Руднев

Печать



Город Нижний Новгород

Двадцать девятого октября две тысячи восьмого года.

Настоящая доверенность удостоверена мной, Вещеловой Татьяной Вячеславовной, нотариусом г.Н.Новгорода.

Доверенность совершена от имени ЗАО «Связьстрой-4», Генеральным директором Рудневым Сергеем Валерьевичем, подписавшей ее в моем присутствии. Правоспособность ЗАО «Связьстрой-4», полномочия его представителя проверены. Личность подписавшей доверенность удостоверяется. Дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за № 4-7032

Взыскано – 800 руб.

Т.В. ВЕЩЕЛОВА



Копия

9.10.2008



Сергей Валерьевич Руднев

Удмуртская Республика г. Ижевск Государственное унитарное предприятие “Удмурттехинвентаризация”		КОПИЯ
Район Устиновский		
 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на комплекс зданий по улице САЛЮТОВСКАЯ № 5 (лит. А₁; Б; Г; П; П₁; С; М; К; Э)		
Инвентарный номер	38160	
Паспорт составлен по состоянию на « 26 » марта 2007 г.		

II. Сведения о наличии запрещения и арестов

Наложено	Свято

Государственное унитарное предприятие Удмуртской Республики
"Удмуртский республиканский центр технической инвентаризации
и учета недвижимого имущества"

КАРТОЧКА УЧЕТА СОБСТВЕННИКОВ

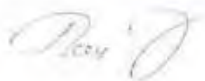
объекта недвижимости, расположенного по адресу:

г. Ижевск, ул. Салотовская, 5

учетный № 3-4-304

Дата записи	Фамилия, имя, отчество (наименование организации)	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля
11.09.2001	ОАО "Связьстрой-4"	Свидетельство о гос. регистрации права 18AA 198018, № рег-ции 18-01.26-36/2001-209 от "17" августа 2001г.	413.2 кв.м лит.С
11.09.2001	ОАО "Связьстрой-4"	Свидетельство о гос. регистрации права 18AA 198017, № рег-ции 18-01.26-36/2001-211 от "17" августа 2001г.	1228.7 кв.м лит.Б
11.09.2001	ОАО "Связьстрой-4"	Свидетельство о гос. регистрации права 18AA 198091, № рег-ции 18-01.26-36/2001-208 от "27" августа 2001г.	402.1 кв.м лит.Г
11.09.2001	ОАО "Связьстрой-4"	Свидетельство о гос. регистрации права 18AA 198016, № рег-ции 18-01.26-36/2001-210 от "17" августа 2001г.	8.8 кв.м лит.П
11.09.2001	ОАО "Связьстрой-4"	Свидетельство о гос. регистрации права 18AA 198014, № рег-ции 18-01.26-44/2001-108 от "17" августа 2001г.	лит.П1
11.09.2001	ОАО "Связьстрой-4"	Свидетельство о гос. регистрации права 18AA 198015, № рег-ции 18-01.26-44/2001-107 от "17" августа 2001г.	лит.З
11.09.2001	ОАО "Связьстрой-4"	Свидетельство о гос. регистрации права 18AA 198012, № рег-ции 18-01.26-44/2001-105 от "17" августа 2001г.	116.7 кв.м лит.М
11.09.2001	ОАО "Связьстрой-4"	Свидетельство о гос. регистрации права 18AA 198013, № рег-ции 18-01.26-44/2001-106 от "17" августа 2001г.	62.3 кв.м лит.К
11.09.2001	ОАО "Связьстрой-4"	Свидетельство о гос. регистрации права 18AA 198019, № рег-ции 18-01.26-36/2001-207 от "17" августа 2001г.	625.8 кв.м лит.А1

Исполнил: 05.04.2007



/Е.Г.Шубина/

IV. Благоустройство полезной площади здания (м²)

ЗАО Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001;
Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А₁ Год постройки 1977г.

Число этажей 3

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр. 7хгр. 8 100	Тех. изм.	
										Износ, 100%	
										элементы	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонные, свайные		6	1	6	20	1,20		
			панельные								
			наружная штукатурка, окраска		26	1	26	25	6,50		
	2	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты		8	1	8	20	1,60		
		междуэтажное	ж/бетонные плиты								
		надподвальное									
4	Крыша		рулонная		11	1	11	25	2,75		
5	Полы		дощатые		9	1	9	30	2,70		
6	проемы	оконные	с двойным остеклением		10	1	10	25	2,50		
		дверные	простые								
7	Внутренняя отделка										
			штукатурка		6	1	6	25	1,50		
			окраска плитка								
8	Сам. электрические устройства	отопление	да		19	1	19	25	4,75		
		водопровод	да								
		канализация	да								
		г. водоснабж.	да								
		ванны									
		эл. освещ.	да								
		радио	да								
		телефон	да								
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		газоснабжение								
			печное отопл.								
Итого:					100	X	100	X	24,75	X	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 25%

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1977г.

Число этажей 2

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр. 7хгр. 8 100	Тех. износ	
										элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетонные, свайные		7	0,88	6,16	20	1,23			
2	а) Стены и их наружная отделка	ж/бетонные плиты		20	0,88	17,60	45	7,92			
2	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты	20	1	20	45	9,00			
		междуетажное	ж/бетонные плиты								
		надподвальное									
4	Крыша	рулонная		14	1	14	30	4,20			
5	Полы	бетонные		4	1	4	25	1,00			
6	проемы	оконные	с двойным остеклением	6	1	6	25	1,50			
		дверные	простые, ворота								
7	Внутренняя отделка	штукатурка		3	1	3	25	0,75			
		окраска плитка									
8	Сист. электрические устройства	отопление	да	18	1	18	25	4,50			
		водопровод	да								
		канализация	да								
		г. водоснабж.									
		ванны									
		эл. освещ.	да								
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы	газоснабжение		8	1	8	25	2,00			
		печное отопл.									
Итого:					100	X	96,76	X	32,10	X	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 33%

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Г

Год постройки 1979г.

Число этажей 1

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр. 7хгр. 8 100	Тех. изм.	
										Износ, 100%	
										элементы	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонные, свайные		9	0,83	7,47	15	1,12		
	а) Стены и их наружная отделка		кирпичные		24	0,83	19,92	15	2,09		
2	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты		9	1	9	20	1,80		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		рулонная		9	1	9	20	1,80		
5	Полы		бетонные		7	1	7	20	1,40		
6	Проемы	оконные	с двойным остеклением		4	1	4	20	0,80		
		дверные	простые, ворота								
7	Внутренняя отделка		штукатурка окраска		10	1	10	25	2,50		
8	Сан. электрические устройс те	отопление	да		20	4,4	15,60	25	3,90		
		водопровод	-2,00								
		канализация	-2,40								
		газоснабж.									
		ванны									
		эл. освещ.	да								
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		да		8	1	8	25	2,00		
ИТОГО:					100	X	90	X	18,31	X	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 20%

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера П Год постройки 1977г.

Число этажей 1

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр. 7 к гр. 8 100	Тех. изм.	
										элементы	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетонные,		4	1	4	20	0,80			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные		20	1	20	20	4,00			
2	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты	12	1	12	20	2,40			
		междэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	рулонная		15	1	15	25	3,75			
5	Полы	дощатые		9	1	9	35	3,15			
6	Проемы	оконные	с двойным остеклением	11	1	11	25	2,75			
		дверные									
7	Внутренняя отделка	простые		6	1	6	25	1,50			
		штукатурка окраска									
8	Сан. электрические устройства	отопление	да	18	-1,8	16,20	20	3,24			
		водопровод	-0,90								
		канализация	-0,90								
		г. водоснабж.									
		ванны									
		эл. освещ.	да								
		радио									
		телефон	да								
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы	газоснабжение		5	1	5	25	1,25			
		печное отопл.	да								
ИТОГО:					100	X	98,2	X	22,84	X	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 23%

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера П₁ Год постройки 1992г.

Число этажей 1

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр. 7хгр. 8 100	Тех.изм.	
										Износ, 100%	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонные,		6	0,93	5,58	5	0,279		
	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные		22	0,93	20,46	5	1,023			
		б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты		14	1	14	5	0,70		
		междуетажное									
		надподвальное									
4	Крыша		рулонная		5	1	5	10	0,50		
5	Полы		полимерное покрытие		3	1	3	5	0,15		
	6	проёмы	овальные								
			дверные	простые	9	1	9	5	0,45		
7	Внутренняя отделка		штукатурка		4	1	4	5	0,20		
			окраска								
			ПВХ								
8	Сам. электрические устройс	отопление	да		28	-6,16	21,84	5	1,092		
		водопровод	-3,36								
		канализация	-2,80								
		г. водоснабж.									
		ванны									
		эл. освещ.	да								
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		да		9	1	9	5	0,45		
ИТОГО:					100	X	91,88	X	4,844		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 5%

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера С Год постройки 1979г.

Число этажей 1

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гвозди и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр. 7 к стр. 8 100	Тех. изм.	
										элементы	изменения
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонные, свайные		10	1	10	15	1,50		
	а) Стены и их наружная отделка		панельные		34	1	34	15	5,10		
2	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты		16	1	16	15	2,40		
		междуетажное									
		надподвальное									
4	Крыша		рулонная		7	1	7	20	1,40		
5	Полы		бетонные		8	1	8	20	1,60		
6	проемы	оконные	с двойным остеклением								
		дверные	ворота, простые		8	1	8	20	1,60		
7	Внутренняя отделка		штукатурка		4	1	4	20	0,80		
			окраска								
8	Сан. электрические устройства	отопление	да +0,96		3						
		водопровод									
		канализация									
		г. водоснабж.									
		ванны									
		эл. освещ.	да			+0,96	3,96	15	0,59		
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы										
			да		10	1	10	20	2,00		
ИТОГО:					100	X	100,96	X	16,99		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 17%

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера М

Год постройки 1983г.

Число этажей 1

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр. 7хгр. 8 100	Тех. изм.	
										Износ, 100%	
										элементы	строения
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонные		15	1	15	10	1,50		
	а) Стены и их наружная отделка		панельные		38	1	38	15	5,70		
2	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты		13	1	13	15	1,95		
		междуетажное									
		надподвальное									
4	Крыша		рулонная		6	1	6	20	1,20		
5	Полы		бетонные		8	1	8	15	1,20		
6	проёмы	оконные									
		дверные									
			ворота, простые		7	1	7	25	1,75		
7	Внутренняя отделка										
8	Сан. электроскопические устройс те	отопление			2		2	25	0,50		
		водопровод									
		канализация									
		г. водоснабж.									
		ванны									
		эл освещ.	да			1					
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы				8	1	8	25	2,00		
			да								
ИТОГО:					100	X	97	X	15,8		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 16%

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера К Год постройки 1992г.

Число этажей 1

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкции, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр. 7хгр. 8 100	Тех. изм.						
										Износ, 100%						
										элементов	к строению					
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11					
1	Фундаменты		ж/бетонные		15	1	15	5	0,75							
	а) Стены и их наружная отделка		кирпичные									38	1	38	5	1,90
2	б) Перегородки															
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты		13	1	13	5	0,65							
		междуетажное														
		надподвальное														
4	Крыша		рулонная		6	1	6	10	0,60							
5	Полы		бетонные		8	1	8	5	0,40							
6	проемы	оконные			7	1	7	10	0,70							
		дверные	ворота													
7	Внутренняя отделка															
8	Сан. электрические устройства	отопление			2											
		водопровод														
		канализация														
		г. водоснабж.														
		ванны														
		эл. освещ.	да			1										
		радио														
		телефон														
		вентиляция														
		лифты														
		газоснабжение														
		печное отопл.														
9	Прочие работы		да		8	1	8	10	0,80							
ИТОГО:					100	X	97	X	6,00							

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 6%

VII. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литера по плану			Описание конструктивных элементов													
Назначение			Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутреннее санитарно- и электр. устройства	Прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оцен. об. в процентах	Иное в процентах
								Окна	Дверные							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13				

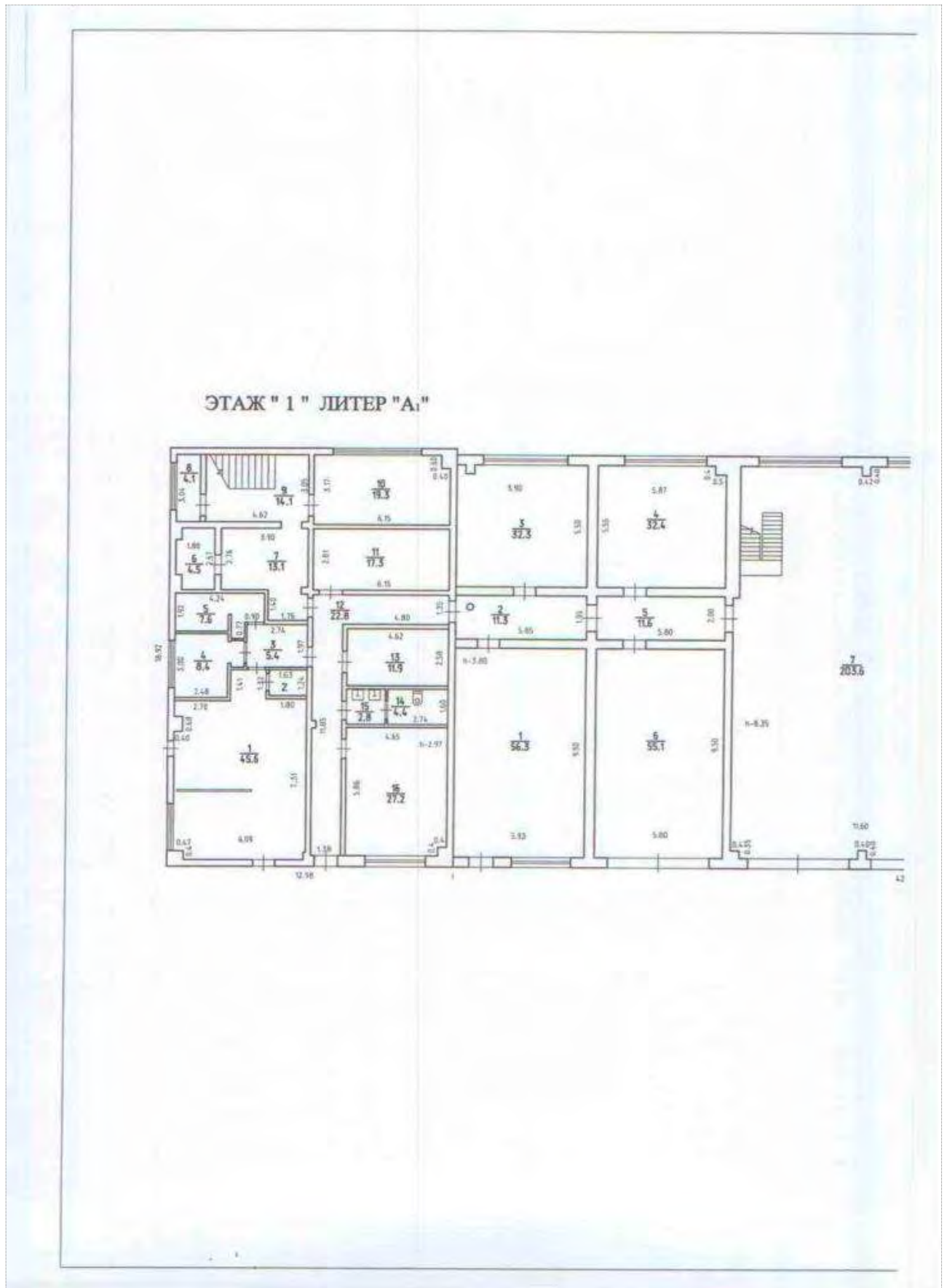
VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

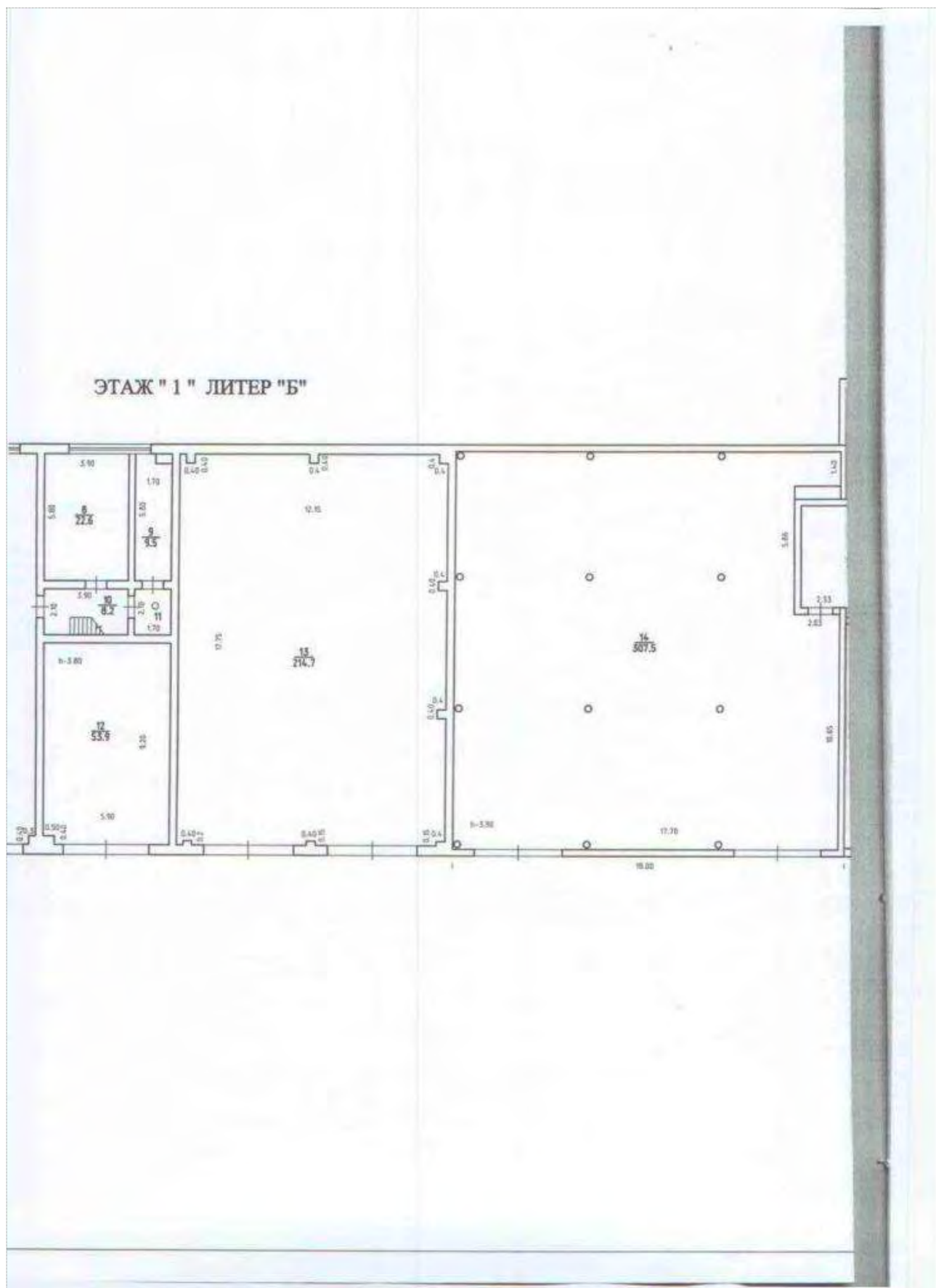
Литера по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправка к стоимости в коэффициентах						стоимость сл. изм. после применения поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	Проц. износа	Действительная стоимость в руб.		
					удельный вес строения	на климатический район	отклонения от группы капитальн.			удельн. вес строения после поправки							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A ₁	Административное здание	28	90	24-90	1.00	1.07				1.07	26-64	2394	63776	25	47832		
Б	Мастерская технического обслуживания	23	24	12-60	0.97	1.06				1.03	12-98	8256	107163	33	71799		
Г	Гарик	23	22	14-50	0.90	1.06				0.95	13-78	1902	26210	20	20968		
П	Проходная	18	55	34-50	0.98	1.09				1.07	36-92	42	1551	23	1194		
П ₁	Пристрой	33	4	37-70	0.92	1.14				1.049	39-55	52	2057	5	1954		
С	Материально-технический склад	18	24	14-20	1.01	1.09				1.10	15-62	2061	32193	18	26398		
М	Склад	18	24	21-30	0.97	1.09				1.06	22-58	352	7948	16	6676		
К	Склад	18	24	21-30	0.97	1.09				1.06	22-58	401	9055	6	8512		

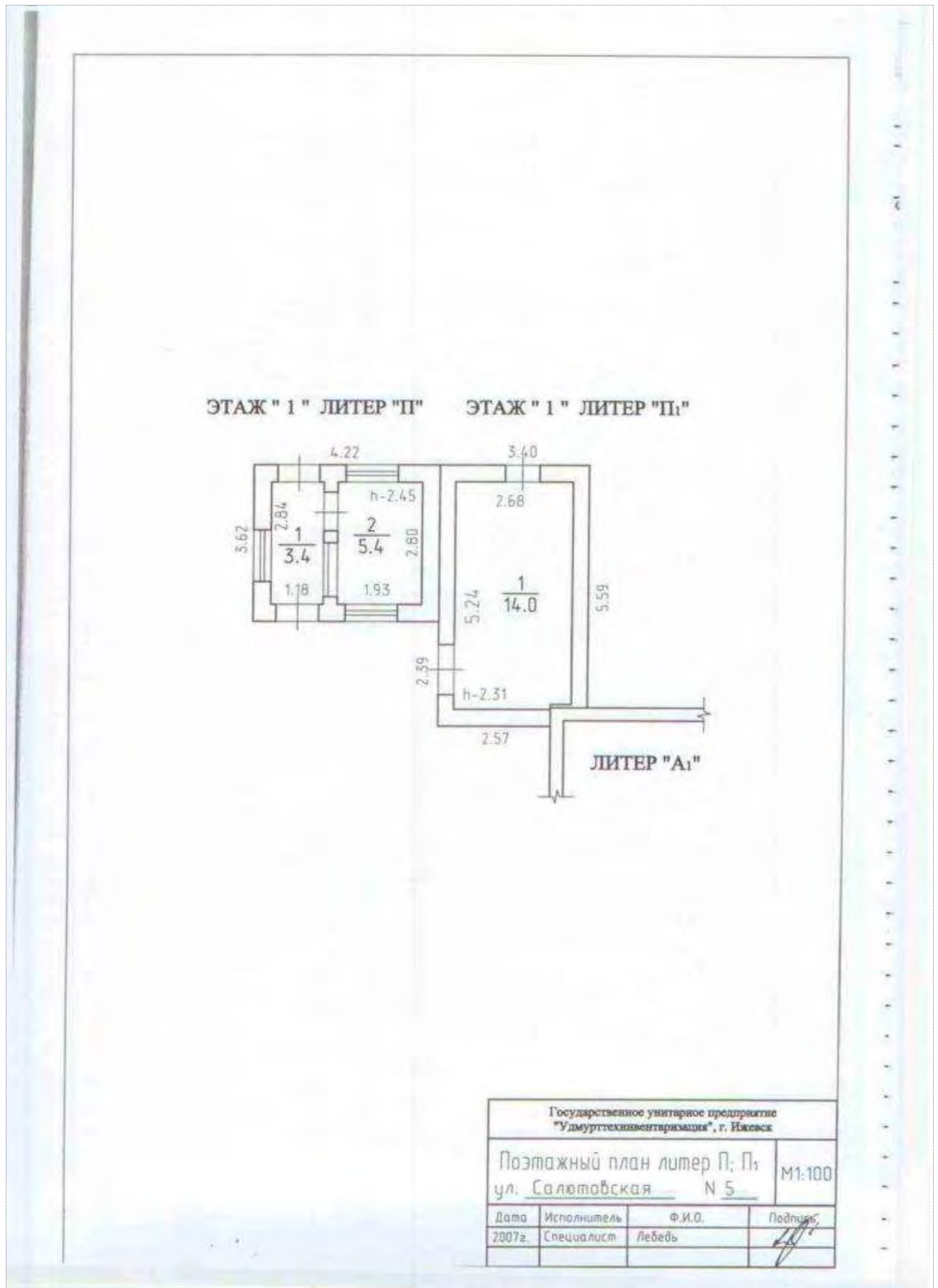
IX. Техническое описание служебных строений

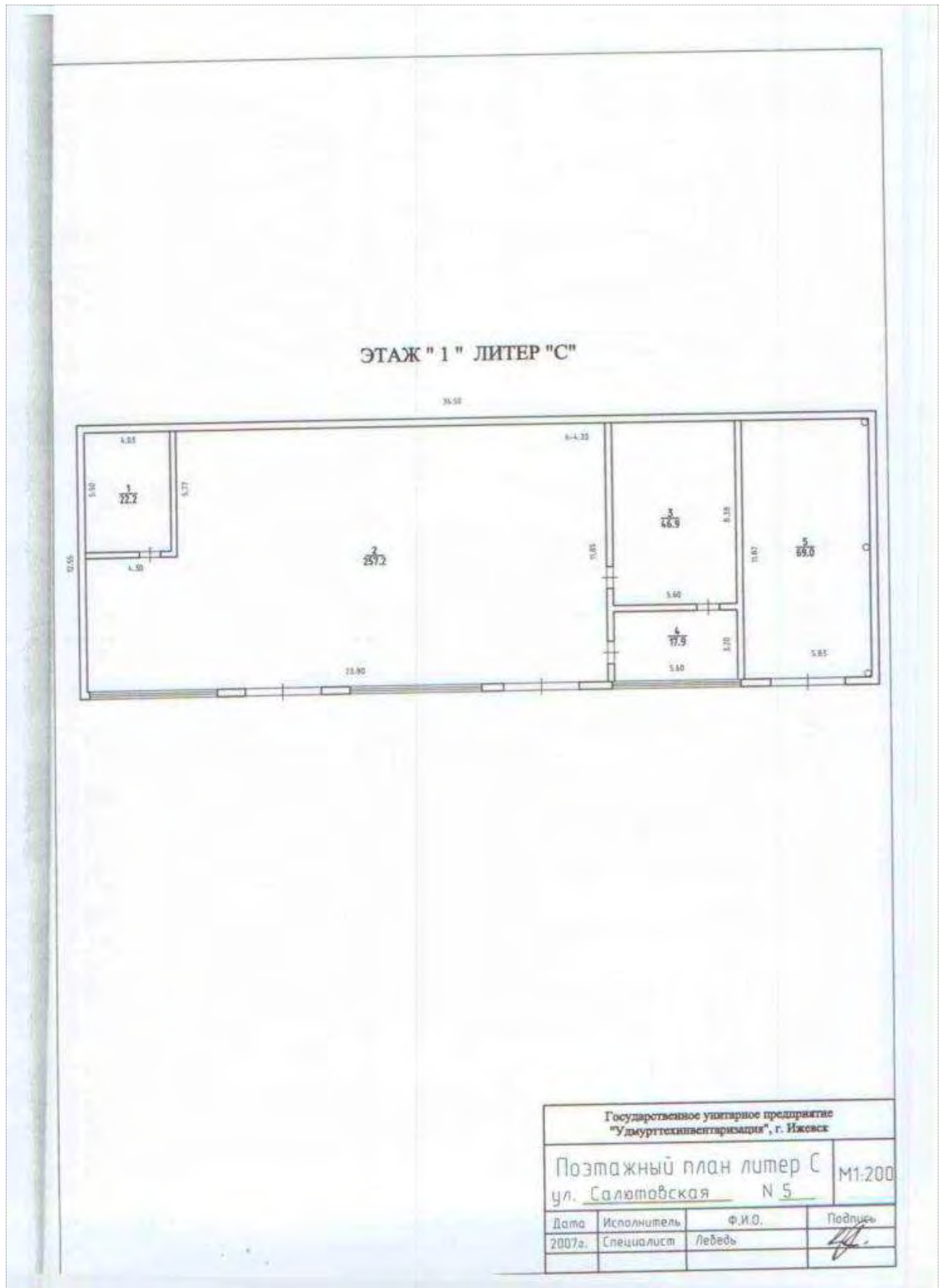
[illegible]

[illegible]









ЭКСПЛИ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с 1 и кончая мезонином)	Номер помещения (комнаты, торговые, складского и т.п.)	Номер по плану строения (комнаты, кухни, коридора и т.п.)	Назначение частей помещения, жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	П			
					Итого по этажу строения	гаражи		Тор
1	2	3	4	5	6	Основная	Подсобная	Основная
А ₁ 2007г.	1		1	торговый зал	45,6			45,6
			2	подсобное	2,0			
			3	коридор	5,4			
			4	кабинет	8,4			8,4
			5	раздевалка	7,6			
			6	подсобное	4,5			
			7	коридор	13,1			
			8	кладовая	4,1			
			9	лестничная клетка	14,1			
			10	водомерный узел	19,3			
			11	бойлерная	17,3			
			12	коридор	22,8			
			13	склад	11,9			
			14	санузел	4,4			
			15	санузел	2,8			
			16	кабинет	27,2			
				Итого по 1 этажу:	210,5			54,0
	2		1	кабинет	37,6			
			2	кабинет	11,2			
			3	шкаф	0,9			
			4	тамбур	0,3			
			5	шкаф	0,3			
			6	архив	10,3			
			7	кабинет	29,3			
			8	лестничная клетка	19,2			
			9	коридор	27,2			
			10	кабинет	16,4			
			11	коридор	10,9			
			12	коридор	3,5			

КАЦИЯ														№ 5	
Ижевске														по улице Салютотская	
Задать по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения															
Код	Промышленных (производственных) предприятий		Складские		Предприятий бытового обслуживания		Канцелярская		Предприятий общественного питания		Прочие		Места общественного пользования	Высота помещений по внутреннему обмеру	
	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная			
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
														2,97	
2,0															
5,4															
7,6															
								4,5							
								13,1							
								4,1							
								14,1							
											19,3				
											17,3				
								22,8							
			11,9												
								4,4							
								2,8							
							27,2								
15,0			11,9				27,2	65,8			36,6				
							37,6							2,93	
							11,2								
								0,9							
								0,3							
								0,3							
								10,3							
							29,3								
								19,2							
								27,2							
							16,4								
								10,9							
								3,5							

ЭКСП

К поэтажному плану строения, расположенного в городе

Дата записи и литер. по плану	Этаж (начальная и конечная местоположения)	Номер помещения (комнаты, турового, складского и т.п.)	Номер по плану строения (комнаты, кухни, коридора и т.п.)	Назначение частей помещения, жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Итого по этажу строения	гаражи		С
						Основная	Подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	
А ₁ 2007г.	2		13	душевая	4,8			
			14	санузел	3,4			
			15	санузел	3,8			
			16	санузел	4,4			
			17	санузел	4,4			
			18	коридор	6,6			
			19	шкаф	0,2			
			20	тамбур	0,4			
			21	кабинет	19,9			
				Итого по 2 этажу:	215,0			
	3		1	лестничная клетка	16,9			
			2	коридор	15,5			
			3	кабинет	22,6			
			4	шкаф	4,0			
			5	касса	3,9			
			6	коридор	14,8			
			7	архив	4,7			
			8	санузел	1,7			
			9	санузел	1,9			
			10	конференцзал	32,8			
			11	шкаф	1,3			
			12	тамбур	0,4			
			13	шкаф	0,4			
			14	кабинет	17,9			
			15	шкаф	2,3			
			16	тамбур	0,7			
			17	шкаф	1,5			
			18	приемная	21,9			
			19	кабинет	15,4			
			20	шкаф	1,2			

ЛИКАЦИЯ

Ижевске

по улице

Салютетовская

№

5

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

Торговые		Промышленных (производственных) предприятий		Складские		Предприятий бытового обслуживания		Канцелярская		Предприятий общественного питания		Прочие		Места общественного пользования
Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
									4,8					
									3,4					
									3,8					
									4,4					
									4,4					
									6,6					
									0,2					
									0,4					
								19,9						
								114,4	100,6					
									16,9					
									15,5					
								22,6						
									4,0					
								3,9						
									14,8					
									4,7					
									1,7					
									1,9					
								32,8						
									1,3					
									0,4					
									0,4					
								17,9						
									2,3					
									0,7					
									1,5					
								21,9						
								15,4						
									1,2					

ЭКСП

К поэтажному плану строения, расположенного в городе

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1 и кончая мезони- ном)	Номер помеще- ния (ком- наты, тор- гового, склад- ского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, класная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Итого по этажу строения	гаражи	
						Основ- ная	Подсоб- ная
1	2	3	4	5	6	7	8
A ₁	3		21	тамбур	0,6		
2007г.			22	шкаф	0,7		
			23	комната отдыха	24,8		
				Итого по 3 этажу:	207,9		
				Итого по литеру A ₁ :	633,4		
Б	1		1	мастерская плотника	56,3		
			2	коридор	11,3		
			3	раздевалка	32,3		
			4	токарная мастерская	32,4		
			5	коридор	11,6		
			6	гараж	55,1	55,1	
			7	гараж	203,6	203,6	
			8	комната электрика	22,6	22,6	
			9	аккумуляторная	9,5	9,5	
			10	коридор	8,2		8,2
			11	коридор	3,5		3,5
			12	мойка	53,9	53,9	
			13	гараж	214,7	214,7	
			14	склад	307,5		
				Итого по 1 этажу:	1022,5	559,4	11,7
	2		1	офис	35,3		
			2	подсобное	7,1		
			3	санузел	10,3		10,3
			4	раздевалка	23,4		23,4
			5	раздевалка	26,4		26,4

ЗАО Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001;
Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4.

ЭКСИ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1 и кончая мезонином)	Номер помещения (комнаты, торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения (комнаты, кухни, коридора и т.п.)	Назначение частей помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, класная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Итого по этажу строения	гаражи	
						Основная	Подсобная
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2		6	комната мастеров	15,3	15,3	
			7	коридор	17,4		17,4
			8	раздевалка	32,7		32,7
			9	раздевалка	36,5		36,5
			10	вентиляционная	105,1		
				Итого по 2 этажу:	309,5	15,3	146,7
				Итого по литеру Б:	1332,0	574,7	158,4
Г	1		1	гараж	46,4	46,4	
			2	кузница	26,6	26,6	
			3	склад	16,0		
			4	гараж	63,4	63,4	
			5	гараж	133,3	133,3	
			6	гараж	116,4	116,4	
				Итого по литеру Г:	402,1	386,1	
П	1		1	проходная	3,4		
			2	помещение вахтера	5,4		
				Итого по литеру П:	8,8		
П ₁	1		1	торговый зал	14,0		
				Итого по литеру П₁:	14,0		

ЗАО Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001;
Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4.

ЭКСП

К поэтажному плану строения, расположенного в городе

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с I и кончая меэонным)	Номер помещения (комнаты, торговые, складского и т.п.)	Номер по плану строения (комнаты, кухни, коридора и т.п.)	Назначение частей помещения, жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Итого по этажу строения	гаражи	
						Основная	Подсобная
1	2	3	4	5	6	7	8
С	1		1	склад	22,2		
			2	склад	257,2		
			3	склад	46,9		
			4	комната кладовщика	17,9		
			5	склад	69,0		
				Итого по литеру С:	413,2		
М	1		1	склад	44,6		
			2	склад	28,7		
			3	склад	6,2		
			4	склад	6,0		
			5	склад	6,0		
				Итого по литеру М:	91,5		
К	1		1	склад	62,3		
				Итого по литеру К:	62,3		
				Всего по литерам А₁; Б; Г; П; П₁; С; М; К:	2957,3	960,8	158,4

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения	
Промышленных	Предприятий

296

ЗАО Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001;
Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4.

Исполнил:

[Handwritten signature]

/Лебедев

« 05 » апреля 2007г.

Руководитель:

Начальник отдела
Мельничук О.В.



« 05 » 04 2007г.

Текущие изменения внесены

Работа выполнена	« » Г.		« » Г.		« » Г.	
	Подпись	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись	ФИО
Исполнил						
Проверил						
Директор						

УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА
г. ИЖЕВСК
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«УДМУРТТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

Район Устиновский

СВОДНЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

по улице САЛЮТОВСКАЯ № 5

Инвентарный номер

38160

Паспорт составлен по состоянию на " 26 " марта 2007 г
На 8 сентября 2009г-лит А1 Б Г П П I М К С Э

[illegible][illegible]

III. Описание зданий и сооружений

Литер по плану	Наименование зданий и сооружений	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		Длина, м	Ширина, м (диаметр труб)	Площадь, кв. м	фундамент	материал стен (труб)	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	Общежитие			552.6	сборные ж/б блоки	кирпичные	ж/б плиты	рулонная	дошчатые, линолеум, бетонные
А ₁	Административное здание			245.6	ж/бетонные, свайные	панельные	ж/б плиты	рулонная	Дошчатые Линолеум Бетон Кер. плитка
Б	Мастерская технического обслуживания			1120.9	ж/бетонные, свайные	ж/б плиты	ж/б плиты	рулонная	бетонные
Г	Гараж			452.9	ж/бетонные	кирпичные	ж/б плиты	рулонная	бетонные
П	Проходная			15.3	ж/бетонные	кирпичные	ж/б плиты	рулонная	дошчатые
П ₁	Пристрой			20.1	ж/бетонные	кирпичные	ж/б плиты	рулонная	полимерное покрытие
С	Материально-технический склад			458.1	ж/бетонные, свайные	панельные	ж/б плиты	рулонная	бетонные
М	Склад			106.7	ж/бетонные	панельные	ж/б плиты	рулонная	бетонные
К	Склад			76.4	ж/бетонные	кирпичные	ж/б плиты	рулонная	бетонные
Э	Эстакада			526.7	металлич. стойки, бетонные	кирпичные, металлич., панельные		шифер	бетонные

[illegible]

*Таблица составлена на основании данных, полученных из момент обследования объекта в натуре.

[illegible]

Особые отметки:

Исполнитель

Руководитель

Начальник отдела
Мелякина О.В.

(Дорова В.Л.)

(Иванков В. П.)

