



основан в 1997 году  
накопленная база ценовой информации  
крупнейший в Чувашии  
более 5000 документов в год

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ООО "РЦПОиЭ",

Руководитель регионального представительства  
Ассоциации "Саморегулируемая организация  
оценщиков ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ"



Кудряшов Д.Г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О-0545/2023

**Вид стоимости:** Рыночная

**Дата оценки:** 14 июня 2023 г.

**Объект оценки:** нежилое здание с земельным участком

**Расположен по адресу:** Кировская область, г Киров, проезд Транспортный, д 12

**Рамочное соглашение №:** 50004208879 от 21.06.2022 г.

**Заказчик:** Сервисный центр "Снабжение" Объединенного сервисного центра "Новосибирск"  
Подразделение центрального подчинения Дирекция сервисных центров ПАО  
Сбербанк (ПЦП ДСЦ ОСЦ "Новосибирск" СЦ "Снабжение" ПАО Сбербанк)

**Исполнитель:** ООО "РЦПОиЭ", ИНН 2129027683  
телефон: +7 969 759 05 91  
электронная почта: ozenka.cbx@mail.ru  
сайт: ozenka-expertiza.ru

**Оценщик:** \_\_\_\_\_ Кудряшов Д.Г.



Участник проекта

Исследование рынка недвижимости  
выполнено по заказу Банка России



Банк России



исх. №О-0545/2023 от 14.06.2023 г.

Директору центра ПЦП ДСЦ ОСЦ "Новосибирск"  
СЦ "Снабжение" ПАО Сбербанк  
г-ну Фролову М.Н.

Уважаемый Михаил Николаевич!

В соответствии с Рамочным соглашением на проведение оценки имущества №50004208879 от 21.06.2022 г., заключенным между Вами и ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы», в лице директора Кудряшова Д.Г., произведена оценка недвижимого имущества, включающего:

№ п/п	Наименование	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес	Оцениваемые права
1	административное и проходной	43:40:000100:339	Кировская область, г Киров, проезд Транспортный, д 12	право собственности
2	земельный участок	43:40:000100:630	Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Киров, г. Киров, пр-д Транспортный, земельный участок 12	

Оценка имущества проведена по состоянию на: 14 июня 2023 г.

Дата составления отчета: 14 июня 2023 г.

Период проведения работ по оценке:

- начало работ: 05 июня 2023 г.

-окончание работ: 14 июня 2023 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Задача оценки (назначение результатов оценки) - использование результатов оценки для консультации Заказчика (для реализации, разрешения имущественных споров, принятия управленческих решений).

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

Рыночная стоимость определена путем согласования результатов расчетов, полученных при использовании различных подходов к оценке:

Наименование подхода к оценке	Результаты расчетов стоимости, руб.
затратный подход -	не применялся
сравнительный подход -	66 200 000,00
доходный подход -	55 880 000,00

Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость ОБЪЕКТА оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

**рыночная стоимость** **61 040 000,00** рублей

Шестьдесят один миллион сорок тысяч рублей 00 копеек

в т.ч. НДС\* 9 005 000,00 рублей

Девять миллионов пять тысяч рублей 00 копеек

в том числе:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	в т.ч. НДС*, руб.
1	административное и проходной	2 565,90	54 030 000,00	9 005 000,00
2	земельный участок	1 899,00	7 010 000,00	0,00
<b>ИТОГО</b>			<b>61 040 000,00</b>	<b>9 005 000,00</b>

\* - возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

Возможные границы интервала, в которых находится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления составляют: от 51 900 000,00 руб. до 70 200 000,00 руб. или  $\pm 15\%$  от итоговой стоимости объекта (согласно данным Учебника Каминского А.В., Ильина М.О., Лебединского В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке, стр.43)

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (ФСО №7) об утверждении Федеральных стандартов оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно по тел (8352) 59-05-91, +7(969)759-05-91, факс 59-05-94.

Благодарим за оказанное доверие!

Директор ООО "РЦПОиЭ"

Руководитель регионального представительства  
Ассоциации "Саморегулируемая организация  
оценщиков" ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ



Кудряшов Д.Г.

## Содержание

1.	Предпосылки оценки	6
1.1.	Основные факты и выводы	6
1.1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
1.1.3.	Итоговая величина стоимости объекта	7
1.1.4.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
1.2.	Задание на оценку	7
1.3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщиках	10
1.3.1.	Сведения о заказчике оценки	10
1.3.2.	Сведения об оценщике и исполнителе	10
1.4.	Заявление о соответствии	11
1.5.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	12
1.6.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	12
1.7.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения	12
1.8.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	14
1.9.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	14
1.10.	Общие понятия и определения и этапы проведения оценки	15
2.	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
2.1.	История объекта оценки	16
2.2.	Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	17
2.2.1.	Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	17
2.2.2.	Сведения о физических свойствах объекта оценки	19
2.2.2.1.	Сведения о физических свойствах улучшений	19
2.2.2.2.	Местоположение и физические свойства занимаемого земельного участка	19
2.2.3.	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	21
2.2.4.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	21
2.3.	Текущее использование объекта оценки	21
2.4.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	22
2.5.	Реквизиты собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки	22
3.	Анализ наиболее эффективного использования	22
4.	Анализ рынка	25
4.1.	Основные социально-экономические и общеполитические показатели РФ за январь-февраль 2023 г.	25
4.2.	Основные социально-экономические показатели Чувашской Республики за I квартал 2022 г.	31
4.3.	Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки	32
4.3.1.	Отдельные результаты анализа предложений по продаже свободных земельных участков	32
4.3.2.	Отдельные результаты анализа предложений продажи недвижимости	35
4.3.3.	Отдельные результаты анализа предложений по аренде недвижимости	38
4.4.	Вывод о степени ликвидности	42
4.5.	Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта	42
5.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	42
5.1.	Затратный подход	43
5.1.1.	Методы расчета в рамках затратного подхода и обоснование отказа от его применения	43
5.1.2.	Расчет отдельных показателей в рамках затратного подхода	46
5.1.2.1.	Определение стоимости прав земельного участка	46
5.1.2.1.1.	Выбор объектов аналогов	46

5.1.2.1.2.	Выбор параметров сравнения	48
5.1.2.1.3.	Выбор единиц сравнения	48
5.1.2.1.4.	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения	48
5.1.2.1.5.	Обоснование значений корректировок	48
5.1.2.1.6.	Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов	50
5.1.2.1.7.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	51
5.2.	Сравнительный подход	52
5.2.1.	Выбор методов расчета в рамках сравнительного подхода	52
5.2.2.	Расчет стоимости оцениваемой недвижимости сравнительным подходом	54
5.2.2.1.	Выбор объектов аналогов	54
5.2.2.2.	Выбор параметров сравнения	56
5.2.2.3.	Выбор единиц сравнения	56
5.2.2.4.	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения	57
5.2.2.5.	Обоснование значений корректировок	57
5.2.2.6.	Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов	59
5.2.2.6.1.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	61
5.3.	Доходный подход	62
5.3.1.	Выбор методов расчета в рамках доходного подхода	62
5.3.2.	Расчет стоимости оцениваемой недвижимости доходным подходом	64
5.3.2.1.	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	64
5.3.2.2.	Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования	64
5.3.2.3.	Определение ставки дисконтирования (при расчете методом дисконтирования), ставки капитализации (при расчете методом капитализации)	64
5.3.2.4.	Расчет рыночной арендной платы за помещения	65
5.3.2.4.1.	Выбор объектов-аналогов	65
5.3.2.4.2.	Выбор параметров сравнения	67
5.3.2.4.3.	Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	67
5.3.2.4.4.	Выбор единиц сравнения	67
5.3.2.4.5.	Обоснование значений корректировок	67
5.3.2.4.6.	Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов	70
5.3.2.4.7.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	72
5.3.2.5.	Расчет потенциального дохода	72
5.3.2.6.	Расчет постоянных и переменных расходов	73
5.3.2.7.	Расчет прогнозируемого денежного потока	74
5.3.2.8.	Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки	74
6.	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта	75
6.1.	Описание процедуры согласования	75
6.2.	Обоснование выбора использованных весов	75
6.3.	Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	75

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; документы технической инвентаризации; заключения специальных экспертиз; другие документы по объекту оценки)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

## 1. Предпосылки оценки

## 1.1. Основные факты и выводы

таблица 1.1

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	О-0545/2023	
Основание для проведения оценки	Рамочное соглашение на проведение оценки имущества №50004208879 от 21.06.2022 г.	
Дата определения стоимости (дата оценки)	14 июня 2023 г.	
Дата (период) проведения оценки	05 июня 2023 г.	- 14 июня 2023 г.
Дата составления отчета	14 июня 2023 г.	
Дата осмотра объекта оценки	05 июня 2023 г.	

## 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

таблица 1.2

тип недвижимости		нежилое здание с земельным участком		
<b>сведения об улучшениях</b>				
<b>объект недвижимости 1</b>				
Идентиф. информация	адрес	Кировская область, г Киров, проезд Транспортный, д 12		
	кадастровый (или условный) номер	43:40:000100:339		
Краткое описание	назначение	административное и проходной		
	этажность зданий/помещений	4 этажное		
	кадастровая стоимость помещения, руб.	30 487 625,62		
	год постройки / начала эксплуатации здания	1968, реконструкция в 2014 г.		
	Основные характеристики помещений:	Строительный объем, куб.м.	9 876,00	
		Площадь застройки, кв.м.	861,90	
		Общая площадь, кв.м.	2 565,90	
Вспомогательная площадь, кв.м.		821,80		
	Полезная площадь, кв.м.	1 744,10		
<b>сведения о занимаемом земельном участке</b>				
<b>объект недвижимости 2</b>				
Краткое описание	адрес	Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Киров, г. Киров, пр-д Транспортный, земельный участок 12		
	кадастровый номер участка	43:40:000100:630		
	общий размер зем. участка, кв.м.	1 899,00		
	категория земель	земли поселений (земли населенных пунктов)		
	разрешенное использование	для эксплуатации объектов административного, торгового и складского назначения		
	территориальная зона	зона смешанной и общественно-деловой застройки ( <a href="https://www.admkirov.ru/Лист%20ГП%209%20Основной%20чертеж.jpg">https://www.admkirov.ru/Лист%20ГП%209%20Основной%20чертеж.jpg</a> )		
	кадастровая стоимость участка, руб.	3 366 382,52		
	наличие построек на участке	участок застроен 4-этажным нежилым зданием		

## 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

таблица 1.3

Стоимость, полученная в результате расчетов затратным подходом, руб.	не применялся
Стоимость, полученная в результате расчетов сравнительным подходом, руб.	66 200 000,00
Стоимость, полученная в результате расчетов доходным подходом, руб.	55 880 000,00

## 1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта

таблица 1.4

Итоговая величина стоимости объекта оценки	Стоимость	в т.ч. НДС*
Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб.	61 040 000,00 <i>Шестьдесят один миллион сорок тысяч рублей 00 копеек</i>	9 005 000,00 <i>Девять миллионов пять тысяч рублей 00 копеек</i>

\* - возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

## 1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

таблица 1.5

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	в соответствии с назначением оценки
--	-------------------------------------

## 1.2. Задание на оценку

таблица 1.6

Объект оценки (состав объекта оценки и сведения для идентификации каждой из его частей), включая права на объект оценки	объект недв.1	административное и проходной с кад.№43:40:000100:339, общей площадью 2565,9 кв.м., расположенное по адресу: Кировская область, г Киров, проезд Транспортный, д 12 права на объект: собственность: ООО "Кировснабсервис"; Обременения: ипотека, запрещение регистрации; Специальные допущения: - ограничения (обременения) прав при расчете стоимости не учитываются; - соблюдение режима конфиденциальности сведений, полученных в результате оценки
	объект недв.2	земельный участок с кад.№43:40:000100:630, общей площадью 1899 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Киров, г. Киров, пр-д Транспортный, земельный участок 12 права на объект: собственность: ООО "Кировснабсервис"; Обременения: ипотека, запрещение регистрации, ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.03.2021 г. Специальные допущения: - ограничения (обременения) прав при расчете стоимости не учитываются; - соблюдение режима конфиденциальности сведений, полученных в результате оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (при наличии)	указаны в документах, перечисленных в Приложении 1 к Рамочному соглашению на проведение оценки имущества №50004208879 от 21.06.2022 г.	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) при расчете стоимости не учитываются	
Цель и задача оценки	определение рыночной стоимости имущества	
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость	

<b>Предпосылки стоимости</b>	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.
<b>Дата определения стоимости (дата)</b>	14 июня 2023 г.
<b>Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	- ограничения (обременения) прав при расчете стоимости не учитываются; - соблюдение режима конфиденциальности сведений, полученных в результате оценки.
<b>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</b>	<p>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</p> <p>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</p> <p>3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <p>4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.</p> <p>5. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>6. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>7. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.</p> <p>8. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p>

<p><b>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</b></p>	<p>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <p>10. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых бязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p> <p>12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>13. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.</p>
<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</b></p>	<p>отсутствуют</p>
<p><b>Указание на форму составления отчета об оценке</b></p>	<p>Отчет составляется в форме электронного/бумажного документа</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b></p>	<p>для определения цены при совершении сделок купли-продажи (реализации имущества на торгах, заключения договора уступки прав требований), разрешения имущественных споров, принятии управленческих решений</p>
<p><b>Срок проведения работ по оценке</b></p>	<p>в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты начала оказания услуг</p>
<p><b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b></p>	<p>в течение 3 (трех) рабочих дней с даты начала оказания услуг</p>
<p><b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b></p>	<p>отсутствует</p>
<p><b>Формы представления итоговой стоимости</b></p>	<p>В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.</p>
<p><b>Специфические требования к отчету об оценке</b></p>	<p>отсутствуют</p>
<p><b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b></p>	<p>Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.</p>

## 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

## 1.3.1. Сведения о заказчике оценки

таблица 1.7

Организационно-правовая форма, полное наименование	Сервисный центр "Снабжение" Объединенного сервисного центра "Новосибирск" Подразделение центрального подчинения Дирекция сервисных центров ПАО Сбербанк (ПЦП ДСЦ ОСЦ "Новосибирск" СЦ "Снабжение" ПАО Сбербанк)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16 августа 2002 г.
Место нахождения	Место нахождения: 117997, г. Москва, ул.Вавилова, д. 19, Адрес для направления письменной корреспонденции: 620026, г.Екатеринбург, ул. Куйбышева, д.67
Прочие реквизиты	ИНН/КПП: 7707083893/667102008

## 1.3.2. Сведения об оценщике и исполнителе

таблица 1.8

Исполнитель	Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы"
	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022101279485
	Дата присвоения ОГРН	08 ноября 2002 г.
	Место нахождения	428000, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корп.1
	Прочие реквизиты	ИНН/КПП 2129027683/213001001 Р/счет 40702810111010000149 в Чувашском РФ АО Россельхозбанк г.Чебоксары, кор/счет30101810600000000752, БИК 049706752
	Сведения о страховании компании	Профессиональная деятельность застрахована: в САО "РЕСО-Гарантия". Полис №922/2257342747 от 30.09.2022 г., срок действия с 11.10.2022 г. по 10.10.2023 г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)
Оценщик	Фамилия Имя Отчество	Кудряшов Дмитрий Германович
	Должность	оценщик 1 категории, судебный эксперт, директор ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» (крупнейшая в Чувашии, в Республике Марий Эл и в Республике Мордовия оценочно-экспертная организация имеющая наивысший рейтинговый индекс А+++1+++1+++), в год порядка 5000 документов о стоимости. На счету проведения крупнейших экспертиз в Чувашии, таких как «Ледовый дворец «Чебоксары-Арена», Этническая деревня «Парк Амазония», Переход на Марпосадском шоссе и многие др.
	Место нахождения	г.Чебоксары
	Контактный телефон, электронный адрес	тел.: +7 (8352) 59-05-91, +7 (969) 759-05-91, <a href="mailto:ocenka.cbх@mail.ru">ocenka.cbх@mail.ru</a> , факс +7 (8352) 59-05-94
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действующий эксперт СРОО Ассоциация "Экспертный совет", основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №8 от 17.01.2014г. и №11 от 12.01.2017г. Действительный член СРОО Ассоциация "Экспертный совет", 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 565 от 13.09.2016, номер в реестре №565 от 20.01.2012 г. Эксперт Союза судебных экспертов «Экспертный совет», Реестровый номер 26 от 01.02.2017 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Чувашский государственный университет им.И.Н.Ульянова, г.Чебоксары от 22.06.1995 г. ЭВ №224490, по специальности "Металлорежущие станки и инструменты", рег.№3232; Диплом ОУ "Московский университет потребительской кооперации" г.Москва, от 03.07.2002 г. №ДВС 0905590, по специальности - Юриспруденция, рег.№62967;	

<b>Оценщик</b>	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом ФБГОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова» г. Москва, от 04.02.2016 г. диплом №107718 0473210, программа магистратуры по направлению «38.04.01 Экономика»(Специализация-экспертиза отчетов об оценке), рег. №84;</p> <p>Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ИП №458111, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег.№009;</p> <p>Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ИП №397588, программа «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», рег.№019</p> <p>Диплом Московский финансово-промышленный университет «Синергия» г.Москва от 2012 г. ИП-1, № 932866, программа «Независимая техническая экспертиза транспортных средств», рег.№0242</p> <p>НОУ ВПО «Рязанский институт бизнеса и управления», г.Рязань от 2013 г. №06/13, программа «Трасологическая экспертиза»</p>
	Сведения о квалификационной аттестате в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019343-1 от 17.05.2021, срок действия до 17.05.2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №021525-2 от 11.06.2021, срок действия до 11.06.2024 г.</p>
	Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в САО "РЕСО-Гарантия". Полис №922/2206271525 от 28.06.2022 г., срок действия с 07.07.2022 г. по 06.07.2023 г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)
	Стаж работы в оценочной деятельности	27 лет (с 1996 года).
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>	
Сведения о независимости оценщика:	<p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки ни в коем случае не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>	
<b>Информация о привлекаемых организациях и специалистах</b>		
не привлекались		

#### 1.4. Заявление о соответствии

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. На наш взгляд оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.

Оценщик



Кудрянов Д.Г.

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

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

### **Общие условия**

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

### **Положения об ответственности**

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

### **Освобождение от ответственности**

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

### **Описание имущества**

Права владельца на оцениваемое имущество подтверждены правоустанавливающими документами (см. раздел 1.9)

В то же время Оценщики не могут нести всей ответственности за юридическое описание прав на ОБЪЕКТ оценки и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, так как права определялись Оценщиками на основании документов, представленных заказчиком.

Права собственности на ОБЪЕКТ оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально (см. раздел 1.9)

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

### **Скрытые характеристики и дефекты**

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

### **Заключительные положения**

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

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

### **Конфиденциальность**

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

### **Допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку**

отсутствует

## 1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

таблица 1.9

Работы и исследования, использованные для проведения оценки	-
---	---

## 1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

таблица 1.10

<b>Затратный подход:</b> <i>не применялся, был выполнен расчет отдельных показателей и величин с применением методов затратного подхода:</i>
---

<b>Затратный подход:</b>	
<b>Расчет стоимости права аренды земельного участка (параметры аналогов )</b>	<p>Данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- периодических изданий: "Из рук в руки", "Жилье" и пр.;</li> <li>- специализированных сайтов: <a href="http://irr.ru">http://irr.ru</a>; <a href="http://avito.ru">http://avito.ru</a> и др.</li> <li>- агентств недвижимости: АН Ориентир, АН ДАМЕЛ и пр.</li> <li>- муниципальных, республиканских, городских аукционов и пр.</li> </ul> <p><b>Точные данные, скриншоты и ссылки на предложения представлены в Разделе 4.3.1.</b></p>
	<p>Корректировки: "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород; "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород</p>
<b>Расчет физического износа</b>	расчеты оценщика
<b>Сравнительный подход:</b>	
<b>Расчет стоимости (параметры и цены аналогов для расчета методом прямого сравнения продаж)</b>	<p>Данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- периодических изданий: "Из рук в руки", "Жилье" и пр.; специализированный сайт: <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>; <a href="http://rosrealt.ru">http://rosrealt.ru</a>; <a href="http://www.estate21.ru">http://www.estate21.ru</a>; <a href="http://www.domofond.ru">http://www.domofond.ru</a>; <a href="http://irr.ru">http://irr.ru</a> и др.</li> <li>- агентств недвижимости: АН Ориентир, АН ДАМЕЛ и пр.</li> <li>- муниципальных, республиканских, городских аукционов и пр.</li> </ul> <p><b>Точные данные, скриншоты и ссылки на предложения представлены в Разделе 4.3.2.</b></p>
	<p>Корректировки: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021"</p>
<b>Доходный подход:</b>	
<b>Расчет арендной платы /потенциального дохода (параметры и арендные ставки аналогов)</b>	<p>Данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- периодических изданий: "Из рук в руки", "Жилье" и пр.; специализированный сайт: <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>; <a href="http://rosrealt.ru">http://rosrealt.ru</a>; <a href="http://www.estate21.ru">http://www.estate21.ru</a>; <a href="http://www.domofond.ru">http://www.domofond.ru</a>; <a href="http://irr.ru">http://irr.ru</a> и др.</li> <li>- агентств недвижимости: АН Ориентир, АН ДАМЕЛ и пр.</li> <li>- строительных организаций;</li> <li>- муниципальных, республиканских, городских аукционов и пр.</li> </ul> <p><b>Точные данные, скриншоты и ссылки на предложения представлены в Разделе 4.3.3.</b></p>
	<p>Корректировки: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021"</p>
<b>Процент недозагрузки при сдаче в аренду</b>	"Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021"
<b>Расходы на содержание объекта</b>	"Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022"
<b>Ставка капитализации</b>	"Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021"

## 1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

таблица 1.11

Наименование документа	Серия, номер	Дата выдачи
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2022-133476033	05.08.2022 г.
Реестр арендаторов	б/н	б/д
Технический паспорт	инв.№43:40:000100:65:33:401:002:000054090:0200	по состоянию на 02.12.2004 г.
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2022-133477052	05.08.2022 г.

При проведении настоящей оценки также были использованы данные визуального осмотра ОБЪЕКТА оценки. Все вышеперечисленные документы предоставлены Заказчиком.

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

## 1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам несомненно можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, 7, 9).

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

таблица 1.12

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО III	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО V	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости"	Приказ МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г.

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации оценщиков "Экспертный совет".

Обязательность применения СиПОД "ЭС" обусловлена членством оценщика в Ассоциации оценщиков "Экспертный совет".

## 1.10. Общие понятия и определения и этапы проведения оценки

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

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

*Стоимость* представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

*Рыночная стоимость объекта* – согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

*Равновесная стоимость* представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предположении о текущем использовании, в предположении о ликвидации объекта оценки.

В предположении о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предположении добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предположении о ликвидации предполагает добровольную продажу.

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

*Дата оценки* (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

*Срок экспозиции объекта оценки* - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

*Оценка объекта оценки* – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Инвестиционная стоимость* - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных целях.

*Принцип оценки имущества* – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

*Износ имущества* – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

*Экспертиза отчета об оценке* - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

*Кадастровая стоимость* объекта недвижимости - специальный способ определения стоимости объекта недвижимости методами массовой оценки на установленную дату на базе рыночной стоимости.

*Наиболее эффективное использование* - физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

Проведение оценки включает следующие этапы (п.1 ФСО № III):

- а) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке объекта оценки .

## 2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

### 2.1. История объекта оценки

таблица 2.1

Год постройки здания	1968, реконструкция в 2014 г.
Первоначальное назначение помещений	административное и проходной
Текущее использование помещений	нежилое здание свободного назначения

<b>Период владения и наименование собственника</b>	<b>объект недвижимости 1:</b> с апреля 2015 г. по н/в - в собственности ООО "Кировснабсервис" (собственность 43-43/001-43/001/241/2015-602/1) <b>объект недвижимости 2:</b> марта 2021 г. по н/в - в собственности ООО "Кировснабсервис" (собственность 43:40:000100:630-43/079/2021-1)		
<b>Информация об арендаторах зданий, помещений и условиях аренды</b>	<i>Наименование арендатора</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Сумма аренды, руб./мес. без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов</i>
	<i>Железное</i>	<i>122,6</i>	<i>55 353,00</i>
	<i>Пассажирские перевозки</i>	<i>32</i>	<i>17 184,00</i> в том числе энергоснабжение
	<i>Вятижсинтез</i>	<i>33,2</i>	<i>16 060,00</i>
	<i>Вятка-регион</i>	<i>15,7</i>	<i>7 525,00</i>
	<i>ИП Старостина Т.В.</i>	<i>149,7</i>	<i>48 375,00</i> в том числе энергоснабжение, водоснабжение
	<i>Первый мясокомбинат</i>	<i>11</i>	<i>5 907,00</i>
	<i>ООО ПКФ "Гармония"</i>	<i>333,3</i>	<i>159 984,00</i> в том числе энергоснабжение
	<i>Экспертный центр Вектор</i>	<i>12,3</i>	<i>6 151,00</i>
<i>Транс Транзит</i>	<i>13,2</i>	<i>7 260,00</i>	
<b>Реконструкции, капитальные ремонты</b>	<i>ремонтные работы проводятся по мере необходимости</i>		
<b>Наличие аварийности</b>	<i>нет</i>		
<b>Сведения об исторических и памятных событиях, связанных с данным объектом</b>	<i>нет</i>		
<b>Сведения о продаже объекта оценки</b>	<i>не выявлено</i>		

## 2.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Описание объектов оценки произведено на основании:

- выписок из ЕГРН об объекте недвижимости (сведения об имущественных правах);
- технического паспорта (качественные и количественные характеристики объекта);
- визуального осмотра (качественные характеристики объекта).

### 2.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

таблица 2.2

<b>Выводы анализа имеющихся прав на оцениваемое имущество:</b>	
<b>Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов</b>	<i>Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы предоставлены в 1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки. Предоставленные документы являются достаточными для подтверждения прав собственности. Сведения указанные в документах соответствуют фактическим данным.</i>
<b>Анализ технических документов</b>	<i>Предоставлены документы, устанавливающие конструктивные особенности, техническое состояние и количественные параметры Объекта: предоставлены в 1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки. Технические характеристики и количественные параметры, указанные в документах, соответствуют фактическим.</i>

**Выявленные обременения, их влияние на определяемую стоимость**

Оценщик провел следующую работу по выявлению обременений: проанализировал предоставленные заказчиком документы, информацию на сайте Росреестр.

На основании предоставленных документов и данных портала РОСРЕЕСТР

([https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)) выявлены обременения:

на объект недв.1: ипотека, запрещение регистрации;

на объект недв.2: ипотека, запрещение регистрации, ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.03.2021 г.

**Обременения прав при расчете стоимости прав не учитываются (даже при их наличии) в соответствии с заданием на оценку.**

**объект недвижимости 1**

<https://rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

**Здание**  
Дата обновления информации: 20.05.2021

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	43-40-000100-339
Дата присвоения кадастрового номера	06.11.2013
Формы собственности	Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (наименование)	Кировская область, г. Киров, проезд Транспортный, д. 12
Площадь, кв.м.	2392,9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	4
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1965

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб.)	30487625,62
Дата определения	07.04.2021
Дата внесения	17.05.2021

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	43-40-000100-121
Идентификационный номер	5409
Ключевой номер	43-40-000100-0055-5409/09/Б.ДЕ

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 43-43/001-43/001/241/2015-602-1 от 13.04.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 43-40.000100.339-43/079/2021-8 от 24.08.2021 Ипотека № 43-40.000100.339-43/079/2021-7 от 23.04.2021 Запрещение регистрации № 43-40.000100.339-43/079/2022-9 отсутствует Запрещение регистрации № 43-40.000100.339-43/079/2022-10 отсутствует Запрещение регистрации № 43-40.000100.339-43/079/2023-11 отсутствует Запрещение регистрации № 43-40.000100.339-43/051/2023-12 отсутствует

**объект недвижимости 2**

<https://rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

**Земельный участок**  
Дата обновления информации: 15.02.2023

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	43-40-000100-630
Дата присвоения кадастрового номера	11.03.2021
Формы собственности	Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (наименование)	Российская Федерация, Кировская обл., г.д. город Киров, г. Киров пр-д. Транспортный, земельный участок 13
Площадь, кв.м.	1899
Назначение объекта	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации объектов административного, подсобного и складского назначения

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб.)	3246382,62
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	03.02.2022

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 43-40-000100-630-43/079/2021-1 от 11.03.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 43-40.000100.630-43/079/2021-8 от 24.08.2021 Ипотека № 43-40.000100.630-43/079/2021-7 от 23.04.2021 Запрещение регистрации № 43-40.000100.630-43/079/2022-4 отсутствует Запрещение регистрации № 43-40.000100.630-43/079/2022-5 отсутствует Запрещение регистрации № 43-40.000100.630-43/079/2023-6 отсутствует Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.03.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.03.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.03.2021 Запрещение регистрации № 43-40.000100.630-43/051/2023-7 отсутствует

<b>Возможные ограничения в использовании объектов (памятники истории, культуры; сервитуты и т.п.)</b>	<i>не выявлены</i>
<b>Факты несанкционированной перепланировки помещений оцениваемой недвижимости</b>	<i>не выявлены</i>
<b>Коммуникации</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>подключен к электросети, осуществлена разводка электропроводки, установлены счетчики учета электроэнергии;</i></li> <li>• <i>подключен к центральному водопроводу, осуществлена разводка труб водоснабжения;</i></li> <li>• <i>подключен к центральной канализационной сети, осуществлена разводка канализационных труб;</i></li> <li>• <i>подключен к центральной отопительной сети, осуществлена разводка труб.</i></li> </ul>

## 2.2.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

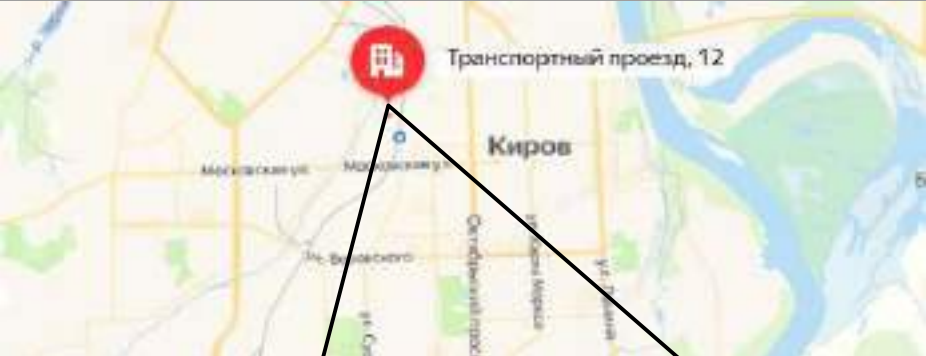
### 2.2.2.1. Сведения о физических свойствах улучшений

**Основные качественные характеристики** - конструктивные элементы здания, состав помещений, физический износ и др. (данные технического паспорта и визуального осмотра объекта оценки в Приложении 1 к Отчету).

Основные качественные характеристики в 1.1.1.            Общая информация, идентифицирующая объект оценки, таблица 1.2

### 2.2.2.2. Местоположение и физические свойства занимаемого земельного участка

таблица 2.3

<b>Описание местоположения</b>	
<b>Численность нас. пункта, удаленность от крупных городов</b>	<i>Киров (до 1934 года — Вятка, с 1457 по 1780 год также Хлынов) — город в России, административный центр Кировской области. Вместе с подчинёнными населёнными пунктами образует одноимённый городской округ. Расположен на реке Вятке, в 896 км к северо-востоку от Москвы. Население города — 471 754 чел. (2023 год), а городского округа — 493 691 чел. (2021 год). В Кировской агломерации население оценивается до 750 тыс. человек. Исторический, культурный, промышленный и научный центр Приуралья.</i>
<b>Адрес</b>	<i>Кировская область, г Киров, проезд Транспортный, д 12</i>
<b>Схема расположения</b>	

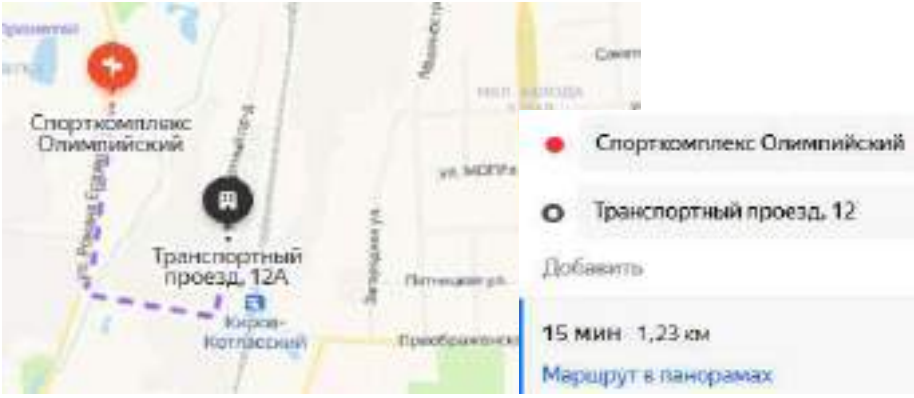


## зона расположения



Земельный участок попадает в зону смешанной и общественно-деловой застройки. Разрешенное использование (для эксплуатации объектов административного, торгового и складского назначения) земельных участков не противоречит указанной зоне. (Зона определена согласно Карте градостроительного зонирования (<https://www.admkirov.ru/Лист%20ГП%209%20Основной%20чертеж.jpg>))

## дополнительные характеристики

Удобство подъездных путей	асфальтированный выезд на проезжую часть Транспортный пр-д
Близость остановок общественного транспорта	остановка общественного транспорта "Спорткомплекс Олимпийский" - в пределах 1,23 км. 
Наличие автостоянки	есть места для парковки перед зданием
Близость центра населенного пункта	в пределах 1,6 км в юго-восточном направлении
Социальная инфраструктура	автосервис, АЗС, ремонт машин и т.д.
Экологическая обстановка, живописность вида и др.	экологическая обстановка благоприятная, уровень шума и загазованности в пределах ПДУ
Типичное землепользование соседних участков	производственно-складская недвижимость
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	объектов значительно снижающих или повышающих привлекательность Объекта оценки не выявлено

Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются

**земельный участок (объект недвижимости 2)**

Тип:	Объект недвижимости	
Инд:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	43.00.000.100/030	
Идентификационный номер:	43.00.000.100	
Адрес:	Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Киров, г. Киров, пр-д. Транспортный, жилищный участок 12	
Площадь участка:	1 899 кв. м	
Степень:	Учтенный	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Назначение использования:	Для эксплуатации объектов административного, торгового и складского назначения	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	3 366 382,52 руб.	
Дата образования:	01.01.2023	
Дата утверждения:	—	
Дата внесения сведений:	03.02.2023	
Дата прекращения:	01.01.2023	

<b>Объекты в пределах 5-10- минутной доступности</b>	<i>производственно-складская недвижимость</i>
<b>Размер участка, кв.м.</b>	<i>1 899,00</i>
<b>Топографические характеристики</b>	<i>ровный</i>
<b>Гидрогеологические характеристики участка</b>	<i>исследование грунтовых вод проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования</i>
<b>Инженерно-геологические характеристики</b>	<i>исследование грунтов и залегающих пород проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования</i>

**2.2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки**

Величина износа и устареваний рассчитана в п.5.1.2.2 Отчета. Результаты расчетов представлены в таблице:

таблица 2.4

Наименование	Величина износа и устаревания, %
<i>Физический износ</i>	<i>43,2%</i>
<i>Функциональное устаревание или функциональный износ</i>	<i>не рассчитывалось</i>
<i>Экономическое устаревание</i>	<i>не рассчитывалось</i>

\* *Физический износ рассчитан методом срока жизни по формуле:  $I = (XВ : ФЖ) \cdot 100\%$ ,*

*где I – износ, %; XВ - хронологический возраст (период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки); ФЖ – типичный срок физической жизни (125 лет).*

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

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, кроме указанных выше, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, кроме указанных выше, не выявлены.

**2.3. Текущее использование объекта оценки**

таблица 2.5

<b>Текущее использование земельных участков</b>	<i>для эксплуатации объектов административного, торгового и складского назначения</i>
<b>Текущее использование улучшений</b>	<i>нежилое здание свободного назначения</i>

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

таблица 2.6

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	<i>не выявлены</i>
Другие характеристики объекта оценки, влияющие на его стоимость	<i>не выявлены</i>

#### 2.5. Реквизиты собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки

таблица 2.7

Организационно-правовая форма, полное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью фирма "Кировснабсервис"</i>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	<i>1034316501592</i>
Дата присвоения ОГРН	<i>13 января 2003 г.</i>
Место нахождения	<i>123112, город Москва, Пресненская наб, д. 8 стр. 1, эт 48 пом 484с ком 3</i>
Прочие реквизиты	<i>ИНН/КПП 4346002425/770301001</i>
Балансовая стоимость на дату оценки, тыс.руб.	<i>данные не предоставлены</i>

### 3. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение об эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При выборе наиболее эффективного использования учтены следующие факты:

**Законодательные ограничения:** Расположение участка в черте города, в жилой зоне предусматривает такое использование объектов недвижимости, которое не приводит к ухудшению экологической обстановки и условий проживания людей, а также соответствует разрешенным вариантам использования, категории земель.

**Физические ограничения:** Нет.

**Финансовая эффективность:** При рассмотрении вариантов использования следует учесть расположение участка в городской черте, в жилой зоне, а также наличие таких достоинств расположения, как удобные подъездные пути, наличие мест для парковки, близость остановок общественного транспорта и т.д.

таблица 3.1

Наименование фактора	Описание участка	Приемлемость вариантов использования и возможность использования свободного незастроенного участка	
		Строительство нежилых недвижимости	Строительство жилой недвижимости
1	2	3	4
<b>Законодательная разрешенность:</b>			
Разрешенное использование, сервитуты	для эксплуатации объектов административного, торгового и складского назначения	+	-
Экологические ограничения	близость жилой зоны	+	не соответствует разрешенному использованию
Наличие особых охранных зон (историчес. и др.)	не выявлены	+	
Прочие ограничения	не выявлены	+	
<b>Физическая осуществимость</b>			
Размер участка, кв.м.	1 899,00	+	не соответствует разрешенному использованию
Топографические характеристики участка	ровный	+	
Гидрогеологические характеристики участка	исследование грунтовых вод проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования	+	
Инженерно-геологические характеристики	исследование грунтов и залегающих пород проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования	+	
Наличие и возможность подведения инженерных сетей	подведены все коммуникации, заключены договора с ресурсоснабжающими организациями (копии договоров представлены в Приложении 1)	+	
<b>Финансовая эффективность:</b>			
Численность населенного пункта, удаленность от крупных городов	Киров (до 1934 года — Вятка, с 1457 по 1780 год также Хлынов) — город в России, административный центр Кировской области. Вместе с подчинёнными населёнными пунктами образует одноимённый городской округ. Расположен на реке Вятке, в 896 км к северо-востоку от Москвы. Население города — 471 754 чел. (2023 год), а городского округа — 493 691 чел. (2021 год). В Кировской агломерации население оценивается до 750 тыс. человек. Исторический, культурный, промышленный и научный центр Приуралья.	+	не соответствует разрешенному использованию

1	2	3	4
<b>Финансовая эффективность:</b>			
Удобство подъездных путей	асфальтированный выезд на проезжую часть Транспортный пр-д	+	не соответствует разрешенному использованию
Близость остановок общественного транспорта	остановка общественного транспорта "Спорткомплекс Олимпийский" - в пределах 1,23 км.	+	
Близость центра населенного пункта	в пределах 1,6 км в юго-восточном направлении	+	
Типичное землепользование	производственно-складская недвижимость	+	не соответствует разрешенному использованию
Социальная инфраструктура	автосервис, АЗС, ремонт машин и т.д.	+	
Экологич. обстановка, живописность вида и др.	экологическая обстановка благоприятная, уровень шума и загазованности в пределах ПДУ	+	
<b>Предпочтимость варианта (средневзвешенное значение)</b>		+	-

таблица 3.2

Наименование параметра	Приемлемость вариантов использования и возможность использования участка с учетом имеющихся улучшений		
	Текущее использование - нежилое здание свободного назначения	Реконструкция с изменением назначения	Снос улучшений
1	2	3	4
<b>Предпочтимость варианта для свободного участка:</b>	+	-	-
<b>Разрешенное использование (назначение) улучшений</b>	+	-	-
<b>Затраты, связанные с необходимостью реконструкций, изменением назначения улучшений (в разрезе конструктивных элементов имеющихся построек) :</b>			
Фундаменты	+	не соответствует разрешенному использованию	экономически нецелесообразен, т.к. объект оценки пригоден для эксплуатации
Стены и перегородки	+		
Перекрытия	+		
Крыша	+		
Полы	+		
Проемы	+		
Отделочные работы	+		
Прочие	+		
Внутр. сантех. и электрические устройства	+		
<b>Предпочтимость варианта с точки зрения затрат на реконструкцию (средневзвешенное значение)</b>	+	х	х
<b>Наилучшее использование участка:</b>	<b>Текущее использование - нежилое здание свободного назначения</b>		

С учетом перечисленных обстоятельств наилучшим использованием свободного участка определено строительство нежилой (коммерческой) недвижимости, наилучшим использованием участка с имеющимися улучшениями - текущее, без проведения реконструкции и сноса.

## 4. Анализ рынка

### 4.1. Основные социально-экономические и общеполитические показатели РФ за январь-февраль 2023 г.

<b>I</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>
----------	---

	2023 г.	в % к 2021 г.	Сравнительно 2021 г. в % к 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151455,6 <sup>1)</sup>	97,9	105,6
Инвестиции в основной капитал <sup>2)</sup> , млрд рублей	27865,2	104,6	108,6
Реальные располагаемые денежные доходы		99,9 <sup>3)</sup>	103,2

<sup>1)</sup> Пересчет оценки.  
<sup>2)</sup> Оценка экспертным методом.  
<sup>3)</sup> Оценка.

	Февраль 2023 г.	в % к		Динамика февраля 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.	Сравнительно февраль 2022 г. в % к		Динамика февраля 2022 г. в % к январю- февралю 2021 г.
		февралю 2022 г.	январю 2023 г.		февралю 2021 г.	январю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,2	100,3	97,8	105,0	99,6	106,4
Индекс промышленного производства		98,3	97,9	98,0	105,5	97,2	106,8
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	267,4	102,6	111,7	102,7	103,9	111,8	103,7
Ввод в действие жилых домов, млн кв. общей площади жилых помещений	8,3	82,8	68,9	99,8	183,5	96,6	182,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	437,9	99,6	91,6	98,7	101,1	90,1	104,3
в том числе железнодорожного транспорта	212,2	105,6	92,7	103,5	102,6	89,3	104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	13333,8	92,2	98,7	92,8	105,8	99,9	104,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1144,6	103,9	100,6	103,4	108,4	99,7	110,0
Индекс потребительских цен		111,0	100,5	111,4	109,2	101,2	108,9
Индекс цен производителей промышленными товарами		92,5	100,9	93,9	123,7	104,0	123,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,6	85,8	96,4	84,3	72,4	93,2	74,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	80,9	101,2	79,1	30,8	96,8	29,2

	Январь 2023 г.	в % к		Сравнительно январь 2023 г. в % к	
		январю 2022 г.	январю 2022 г.	январю 2021 г.	январю 2021 г.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	63260	112,4	71,5	110,8	71,2
реальная		100,6	70,9	101,9	70,3

индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-феврале 2023 г. - 97,8%.



**Индекс промышленного производства** в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-феврале 2023 г. - 98,0%.



**Индекс производства** по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-феврале 2023 г. - 96,9%.



**индекс производства** по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в январе-феврале 2023 г. - 98,3%.



**Производство пищевых продуктов.** Индекс производства пищевых продуктов в в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-феврале 2023 г. - 104,3%.

**Производство напитков.** Индекс производства напитков в в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,6%, в январе-феврале 2023 г. - 102,6%.

**Производство табачных изделий.** Индекс производства табачных изделий в в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,8%, в январе-феврале 2023 г. - 87,6%.

**Производство текстильных изделий.** Индекс производства текстильных изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,0%, в январе-феврале 2023 г. - 93,7%.

**Производство одежды.** Индекс производства одежды в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-феврале 2023 г. - 101,7%.

**Производство кожи и изделий из кожи.** Индекс производства кожи и изделий из кожи в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,5%, в январе-феврале 2023 г. - 107,1%.

**Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения.**

**Индекс производства** по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 82,3%, в январе-феврале 2023 г. - 80,2%.

**Производство бумаги и бумажных изделий.** Индекс производства бумаги и бумажных изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,2%, в январе-феврале 2023 г. - 90,9%.

**Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации.** Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в январе-феврале 2023 г. - 98,6%.

**Производство кокса и нефтепродуктов.** Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-феврале 2023 г. - 99,5%.

**Производство химических веществ и химических продуктов.** Индекс производства химических веществ и химических продуктов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,4%, в январе-феврале 2023 г. - 94,2%.

**Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях.** Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 78,0%, в январе-феврале 2023 г. - 84,9%.

**Производство резиновых и пластмассовых изделий.** Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-феврале 2023 г. - 97,8%.

**Производство прочей неметаллической минеральной продукции.** Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,7%, в январе-феврале 2023 г. - 92,4%.

**Производство металлургическое.** Индекс производства металлургического в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-феврале 2023 г. - 98,7%.

**Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования.** Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 138,8%, в январе-феврале 2023 г. - 119,3%.

**Производство компьютеров, электронных и оптических изделий.** Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,3%, в январе-феврале 2023 г. - 112,6%.

**Производство электрического оборудования.** Индекс производства электрического оборудования в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-феврале 2023 г. - 100,1%.

**Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки.** Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,0%, в январе-феврале 2023 г. - 82,9%.

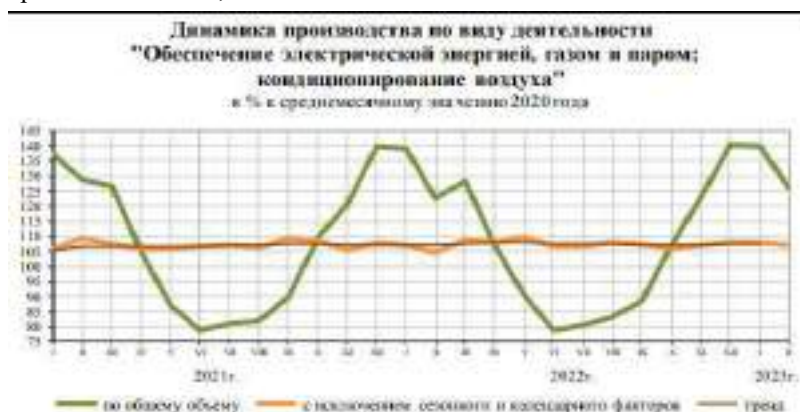
**Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.** Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 50,2%, в январе-феврале 2023 г. - 48,1%.

**Производство прочих транспортных средств и оборудования.** Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,3%, в январе-феврале 2023 г. - 117,7%.

**Производство мебели.** Индекс производства мебели в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,4%, в январе-феврале 2023 г. - 97,7%.

**Производство прочих готовых изделий.** Индекс производства прочих готовых изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,7%, в январе-феврале 2023 г. - 89,7%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"** в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-феврале 2023 г. - 101,6%



**Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"** в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-феврале 2023 г. - 91,5%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 267,4 млрд рублей, в январе-феврале 2023 г. - 509,6 млрд рублей.



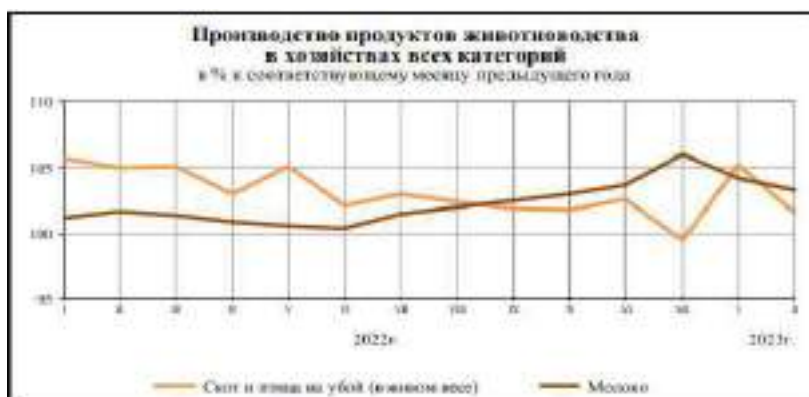
**Животноводство.** На конец февраля 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 0,5% меньше), свиней - 28,0 млн (на 5,1% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 0,9% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,3% поголовья крупного рогатого скота, 6,4% свиней, 45,4% овец и коз (на конец февраля 2022 г. - соответственно 39,0%, 7,5%, 46,0%).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,2%, коров - сохранилось на уровне прошлого года, поголовье свиней увеличилось на 6,5%, овец и коз - на 1,5%, птицы - на 1,6%.

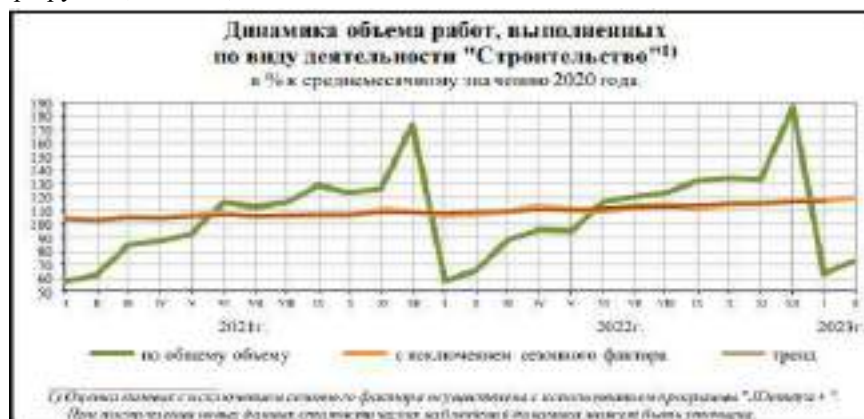
В январе-феврале 2023 г. по сравнению с январем-февралем 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 2,4 млн тонн, молока - 4,6 млн тонн, яиц - 7,1 млрд штук.

Во всех сельскохозяйственных организациях в феврале 2023 г. по сравнению с февралем 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 2,7% (в феврале 2022 г. по сравнению с февралем 2021 г. - увеличилось на 7,0%), молока - на 5,8% (на 3,6%), яиц - на 5,5% (на 3,6%).



**Оборот организаций** с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в феврале 2023 г. составил 45,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 10,7% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - на 5,5% больше.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2023 г. составил 710,3 млрд рублей, или 111,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 1333,4 млрд рублей, или 110,9%.



**Жилищное строительство.** В феврале 2023 г. возведено 610 многоквартирных домов. Населением построено 37,5 тыс. жилых домов. Всего построено 95,1 тыс. новых квартир.

В январе-феврале 2023 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 81,2 тыс. жилых домов. Всего построено 251,2 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 11,7 млн кв. метров, или 57,5% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2023 года.



**Оборот розничной торговли** в феврале 2023 г. составил 3333,8 млрд рублей, или 92,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 6706,5 млрд рублей, или 92,8%.



В феврале 2023 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в феврале 2022 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

В феврале 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,9%, непродовольственных товаров 50,1% (в феврале 2022 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

В феврале 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1144,6 млрд рублей, или 103,9% (в сопоставимых ценах) к февралю предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - на 2276,1 млрд рублей.



**Оборот оптовой торговли** в феврале 2023 г. составил 9185,6 млрд рублей, или 85,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,5% оборота оптовой торговли.



## Цены



В феврале 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 100,7%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2023 г. составил 100,1%, с начала года - 100,4% (в феврале 2022 г. - 101,0%, с начала года - 101,9%).

В феврале 2023 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,8% (в феврале 2022 г. - на 1,6%).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в в конце февраля 2023 г. составила 20545,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 1,3%).

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2023 г. составила 63260 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,4%.

**Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).**

**Суммарная задолженность по заработной плате** по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2023 г. составила 770,6 млн рублей и по сравнению с 1 февраля 2023 г. снизилась на 28,3 млн рублей (на 3,5%).

**Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств** организаций за февраль 2023 г. увеличилась на 109 млн рублей (16,9%) и на 1 марта 2023 г. составила 756 млн рублей, или 98% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

**Численность рабочей силы** в возрасте 15 лет и старше в феврале 2023 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,8 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**Безработица.** В феврале 2023 г. 2,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

**Демография.** Общая характеристика воспроизводства населения в Российской Федерации.

**ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
в январе

	Тысяч			2023 г. в % к 2022 г.
	2023 г.	2022 г.	прирост (+), снижение (-)	
Родившихся	104,2	103,8	+0,4	100,4
Умерших	168,4	193,0	-24,6	87,3
из них детей в возрасте до 1 года	0,5	0,5	-0,04	92,0
Естественный прирост (+), убыль (-)	-64,2	-89,2		
Браков	44,0	41,7	+2,3	105,6
Разводов	53,0	44,6	+8,4	118,8

В январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. в России отмечалось увеличение числа родившихся (в 42 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 72 субъектах).

В целом по стране в январе 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе 2022 г. - в 1,9 раза), в 64 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

Естественный прирост населения в январе 2023 г., как и в январе 2022 г. зафиксирован в 8 субъектах Российской Федерации.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

#### 4.2. Основные социально-экономические показатели Чувашской Республики за I квартал 2022

Г.

*Киров (до 1934 года — Вятка, с 1457 по 1780 год также Хлынов) — город в России, административный центр Кировской области. Вместе с подчинёнными населёнными пунктами образует одноимённый городской округ. Расположен на реке Вятке, в 896 км к северо-востоку от Москвы.*

*Население города — 471 754 чел. (2023 год), а городского округа — 493 691 чел. (2021 год). В Кировской агломерации население оценивается до 750 тыс. человек. Исторический, культурный, промышленный и научный центр Приуралья.*

Экономическая ситуация в Кировской области складывалась неоднозначно. Относительно 2021 года отмечались позитивные тенденции в экономике: рост промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов работ в строительном бизнесе, оборота общественного питания, объемов платных услуг, предоставленных населению, грузооборота автомобильного транспорта.

Вместе с тем, наблюдались: снижение объемов розничной и оптовой торговли, пассажирооборота автобусного транспорта.

**Индекс промышленного производства** по отношению к 2021 году составил 101,7% (в целом по России – 99,4%). По данному показателю Кировская область находилась на 5-м месте среди регионов Приволжского федерального округа (далее – ПФО). Рост объемов производства наблюдался в организациях видов деятельности "Обрабатывающие производства" - на 2,6%, "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" - на 1,3%. Наибольшее увеличение выпуска продукции в сфере обрабатывающих производств отмечалось в организациях, осуществляющих производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 60,3%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 35,3%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 20,7%). Значительное снижение объемов наблюдалось в производстве мебели (на 38,4%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 28,3%), компьютеров, электронных и оптических изделий (на 24,3%), напитков (на 22%). Кроме того, снижение объемов зафиксировано по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых" (на 1,8%) и "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" (на 6,4%).

**В сельскохозяйственном секторе** экономики области индекс производства в хозяйствах всех категорий, по предварительной оценке, составил 112,2% к 2021 году (114,7% - в сельскохозяйственных организациях). Отмечен рост производства основных видов продукции животноводства (скота и птицы на убой, молока) и зерновых культур в сельскохозяйственных организациях. Сельскохозяйственные организации области являются одними из лидеров среди регионов ПФО по надою молока в расчете на одну корову - 2-е место после Пензенской области (8177 кг молока), а по яйценоскости кур-несушек (338 яиц от одной курицы) занимают 1-е место.

В строительном бизнесе объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности "Строительство", сложился на уровне 100,5% к 2021 году (9-е место среди регионов ПФО). Темпы жилищного строительства выросли на 4,2%, главным образом, за счет индивидуального домостроения, на долю которого приходилось 62,9% общего объема жилищного строительства. По вводу жилья в расчете на 1000 человек населения (429,5 кв. м) Кировская область занимала 13-е место в ПФО.

Оборот розничной торговли снизился на 5,6% по сравнению с 2021 годом. При этом оборот пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий остался на уровне предыдущего года, непродовольственных товаров сократился на 11,1%. По величине оборота розничной торговли в расчете на душу населения (210,1 тыс. рублей) Кировская область находилась на 9-м месте в ПФО.

**Оборот общественного питания** составил 102,7% к уровню 2021 года. По величине оборота общественного питания в расчете на душу населения (11 тыс. рублей) Кировская область в рейтинге регионов ПФО занимала 4-ю позицию.

**Объем платных услуг**, предоставленных населению, увеличился на 2,4% к уровню 2021 года, в том числе бытовых услуг на 8,9%. Бытовые услуги находились на втором месте по востребованности у населения после жилищно-коммунальных услуг - их удельный вес в структуре объема платных услуг составлял 16,7% (33,9% - услуги ЖКХ). В структуре объема бытовых услуг наибольшую долю занимали услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (27,6%) и ремонту и строительству жилья и других построек (21,6%). В 2022 году выросли объемы услуг специализированных коллективных средств размещения на 30,6% (в том числе санаторно-курортных организаций - на 21,3%), ветеринарных услуг - на 24%; по транспортным, медицинским услугам прирост составил 10%. В то же время отмечено значительное снижение объемов услуг почтовой связи и курьерских услуг (на 7,2%). По объему платных услуг в расчете на душу населения (59,8 тыс. рублей) Кировская область находилась на 7-й позиции среди регионов ПФО, а по объему бытовых услуг (10 тыс. рублей) заняла 3-е место в округе.

**Уровень инфляции** (индекс потребительских цен на товары и услуги) в декабре 2022 года по отношению к декабрю 2021 года составил 112,5%, при этом продовольственные товары подорожали на 10,7%; непродовольственные - на 14%, тарифы на услуги населению выросли на 13,3%.

**Социальная сфера** характеризуется снижением числа безработных граждан, уровня зарегистрированной безработицы, естественной и миграционной убыли населения.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе - ноябре 2022 года в целом по области сложилась в размере 39500 рублей; индекс реальной заработной платы составил 97,4% к соответствующему периоду 2021 года. Среди регионов округа наибольший уровень среднемесячной заработной платы работников наблюдался в Республике Татарстан (50456 рублей), наименьший - в Республике Мордовия (38542 рубля). Снижение уровня реальной заработной платы зафиксировано в 10 регионах ПФО.

Источник: [https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Осн\\_утогу\\_год%202022.pdf](https://43.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Осн_утогу_год%202022.pdf)

### 4.3. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Оцениваемый объект - нежилое здание с земельным участком. В соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования, наилучшее использование объекта оценки - текущее.

Таким образом, в отчете выполнены:

- анализ предложений продажи свободных земельных участков, схожих с участком, входящим в состав объекта оценки;
- анализ предложений продажи недвижимости (включающей и улучшения, и участки), схожей с объектом оценки;
- анализ предложений аренды недвижимости, схожей с объектом оценки.

#### 4.3.1. Отдельные результаты анализа предложений по продаже свободных земельных участков

Был проведен анализ рынка предложений/сделок земельных участков офисно-торгового назначения. По результатам исследования аналогичного сегмента рынка на дату оценки в **г.Киров Кировской области** было выявлено несколько предложений/сделок по продаже земельного участка сходного назначения. Наиболее сопоставимые по параметрам с оцениваемым объектом предложения/сделки представлены в таблице ниже.

Согласно сложившейся ситуации на рынке основное влияние на стоимость (кроме условий и даты продажи) в данном спектре недвижимости оказывают:

*Статус населенного пункта*

*Местонахождение в пределах города*

*Расположение относительно красной линии*

*Асфальтирование подъездного пути к участку*

*Объем передаваемых прав на земельный участок*

*Общая площадь (фактор масштаба), сот.*

*Функциональное назначение земельного участка*

*Инженерно-геологические условия*

*Наличие коммуникаций - электроснабжение*

*Наличие коммуникаций - газоснабжение*

*Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация*

## Ценовая ситуация на рынке продаж свободных земельных участков

Оценщиком проведён анализ рынка предложений к продаже аналогичной недвижимости. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

таблица 4.1

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс.руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6
1	Кировская обл, г Киров, пер 1-й Кирпичный	1 316,0	6 490,00	4,93	т.:8-912-707-88-92, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_promnaznacheniya_2647983842">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_promnaznacheniya_2647983842</a>
<p><b>Участок 13 сот. (промназначения)</b></p> <p>6 490 000 ₽</p> <p>499 231 ₽/кв.метр</p> <p>Кад.номер: 43:40:000123:1789</p> <p>Адрес: Кировская обл, г Киров, пер 1-й Кирпичный</p> <p>Уточненная площадь: 1 316 кв.м</p> <p>Координаты: 56.00352, 49.829314</p> <p>Кадастровая стоимость: 4 391 741,88 руб. <a href="#">Зачесть отмену на дату</a></p> <p>Риски при сделке: банкротства, зрелые, суды, налоговая практика</p> <p>Статус: Уличный</p> <p>Категория земель: Земля населенной (основ населенных пунктов)</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>по документу: общественные здания административного назначения; офисы, склады различных организаций; фирм, компаний; пожарные резервуары</p> <p><b>Описание</b></p> <p>Предлагается земельный участок по адресу г.Киров пер 1-й Кирпичный. №=1316 кв.м. 13 сот.</p> <p>Кадастровый номер: 43:40:000123:1789</p> <p>Категория земель: земля населенных пунктов</p> <p>Виды разрешенного использования: общественные здания административного назначения; офисы, склады различных организаций; фирм, компаний; для иных видов земной недвижимости.</p>					
2	Кировская область, г Киров, ул Клубная, д 8а	1 301,0	5 600,00	4,304	объявление с сайта <a href="https://onreal.ru/kirov/kupit-uchastok/62127997">https://onreal.ru/kirov/kupit-uchastok/62127997</a>
<p><b>УЧАСТОК, 13 СОТ, НА ПРОДАЖУ В КИРОВЕ, КЛУБНАЯ УЛИЦА, 8А</b></p> <p>Кировская область, Киров, Первомайский район, Клубная улица, 8А</p> <p>5 600 000 ₽</p> <p>Кад.номер: 43:40:000123:1429</p> <p>Адрес: Кировская область, г Киров, ул Клубная, д 8а</p> <p>Уточненная площадь: 1 301 кв.м</p> <p>Координаты: 56.042497, 49.721838</p> <p>Кадастровая стоимость: 1 945 000,00 руб. <a href="#">Зачесть отмену на дату</a></p> <p>Риски при сделке: банкротства, зрелые, суды, налоговая практика</p> <p>Статус: Уличный</p> <p>Категория земель: Земля населенной (земля населенных пунктов)</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>по документу: Материнка</p> <p><b>ОПИСАНИЕ</b></p> <p>Предлагается земельный участок 13 соток в Кировском районе. кадастровый номер: 43:40:000123:1429 Центр Кирова, ул. Радужная на, рядом с площадью. По документам материнка. Можно строить торговый центр, магазин и т.д. Близкий автомобильный и пешеходный трафик. Хорошие подъезды к дому.</p>					

1	2	3	4	5	6
3	Кировская область, Киров, р-н Новоятский, Милицейская ул., 2	2 079,0	22 500,00	10,823	т.:8-912-704-66-66, https://kirov.cian.ru/sale/commercial/282016879/

**Коммерческая земля, 20 сот.**  
Кировская область, Киров, р-н Новоятский, Милицейская ул., 2 На карте

Выбранное Помаловаться



4 фото

Планировка участка: 20 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продается земельный участок на красной линии, земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение объектов, предусмотренных общественно-деловой зоной. Участок на пересечении улиц Казанская и Милицейская, вблизи ул. Ленина, район центрального рынка, рядом остановка транспорта и жилые кварталы. Планируется продление улицы Милицейская до мкр-на Вересники и спортивным объектам, а участок находится вдоль этой улицы, хорошая перспектива для бизнеса. Срочно! Торг

**22 500 000 Р**  
Следить за изменениями цены

Цена за метр: \_\_\_\_\_  
Налог: \_\_\_\_\_

+7 912 704-66-66  
43-40-090402-95

Кад. номер: \_\_\_\_\_  
Адрес: Кировская обл, г Киров, ул. Милицейская  
Уточненная площадь: 1 979 кв. м

Документы объекта

В список Поделись

Собственник, стоимость и др.

Координаты: 56.587227, 49.687872  
Кадастровая стоимость: 1 384 811,89 руб.  
кликнуть справку на дату

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды  
полная проверка

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)


по документу: размещение объектов, предусмотренных в общественно-деловой зоне

ИЗЪЯТЬ ПРЕТЕНЗИЮ НА ЗАЕМ

4	обл. Кировская г. Киров ул. Профсоюзная д. 7	544	3 250,00	5,974	т.8-964-250-05-51, https://kirov.cian.ru/sale/commercial/283685803/
---	--	-----	----------	-------	--

**Коммерческая земля, 5,44 сот.**  
Кировская область, Киров, р-н Паромайский, мкр. Центр, Профсоюзная ул., 7 На карте

Выбранное Помаловаться



4 фото

Планировка участка: 5,44 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продается земельный участок в деловом центре города - у старого моста. Площади - 5,5 соток. Вид разрешенного использования - "Для размещения административного здания".

**3 250 000 Р**  
Следить за изменениями цены

Цена за метр: \_\_\_\_\_  
Налог: \_\_\_\_\_

+7 964 250-05-51  
43-40-000318-11

Кад. номер: \_\_\_\_\_  
Адрес: обл. Кировская г. Киров ул. Профсоюзная д. 7  
Уточненная площадь: 544 кв. м

Документы объекта

В список Поделись

Собственник, стоимость и др.

Координаты: 56.616814, 49.692860  
Кадастровая стоимость: 1 766 578,82 руб.  
кликнуть справку на дату

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды  
полная проверка

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

по документу: для размещения административного здания

1	2	3	4	5	6
5	Кировская область, г.о. город Киров, г Киров, ул Луганская, з/у 53/2	1 200,0	13 800,00	11,500	тел.8-912-701-72-06, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promna_znacheniya_3148627739">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promna_znacheniya_3148627739</a>

**Участок 12 сот. (промназначения)**

11 500 Р

300 # за соту

Код номер: 42-43-001011-200

Адрес: Рязанская Феррерад, Кировская область, г.о. город Киров, г Киров, ул Луганская, з/у 53/2

Уточненная площадь: 132 469 кв м

В избранное Подобрать документы объекта

Собственник, ставка и др.

Координаты: 58.615776; 48.558388

Кадастровый стоимость: 140 839 804.81 руб. [Скачать справку из БУГУ](#)

Риски при сделке: Непрочность, зрелость, суды, наличие арестов

Статус: Уплатенный

История земель: Земля населенной (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Торговые центры (Торгово-развлекательные центры)

Продается Земельный участок от 1200 м 2 Луганская 53

Цена от 11 500 руб м2

Продается земельные участки в Ритейл Парке Макси, расположены между ТРЦ Макси и ТЦ Леруа Мерлен.

Участки подходят под бизнес, который закрывает потребности покупателей Ритейл Парка - «Все в одном месте».

Данная локация имеет 1 млн трафика в месяц, широкая целевая аудитория Мужчины, женщины, семьи и подростки.

На участке Ритейл Парка – водопровод, газ, канализация, электричество – возможность подключения.

Асфальтированная парковка для ваших клиентов.

[Позвать на шоу](#) - Станьте частью Ритейл Парка Макси Девелопмент!

*В ходе переговоров с продавцом выяснилось что планируется межевание земельного участка.*

Проведенный анализ рынка продажи аналогичной недвижимости с использованием данных сайтов (<http://www.avito.ru/>, <http://www.beboss.ru/> и др) показал, что диапазон значений цен предложений составляет (без учета скидки на торг с учетом округления) от 4,3 тыс.руб./кв.м до 11,5 тыс.руб./кв.м. (в зависимости от местоположения, площади земельного участка, наличие инженерных коммуникаций и т.д.)

#### 4.3.2. Отдельные результаты анализа предложений продажи недвижимости

Представленный к оценке объект представляет собой коммерческую (офисного, свободного назначения) недвижимость, расположенную в г.Киров Кировской области. По результатам исследования аналогичного сегмента рынка на дату оценки в г.Киров Кировской области было выявлено несколько предложений продажи аналогичной недвижимости. Наиболее подходящие предложения/сделки по продаже представлены ниже.

Согласно сложившейся ситуации на рынке основное влияние на стоимость (кроме объема передаваемых прав, условий и даты продажи) в данном спектре недвижимости оказывают:

*Статус населенного пункта*

*Местонахождение в пределах города*

*Расположение относительно "красной линии"*

*Расположение относительно остановок общественного транспорта*

*Доступ к объекту*

*Тип парковки*

*Общая площадь (фактор масштаба)*

*Тип объекта*

*Функциональное назначение объекта*

*Наличие отдельного входа*

*Расположение встроенного помещения в здании (этаж)*

*Материал стен*

*Состояние отделки*

#### Ценовая ситуация на рынке продаж недвижимости сходного назначения с объектом недвижимости

Оценщиком проведён анализ рынка предложений к продаже аналогичной недвижимости. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

таблица 4.2

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, ул. Урицкого, 12	т.8-912-826-06-44, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/267464698/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/267464698/</a>	997	35 000 000,00	35 105

**Здание, 997 м²**

Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, ул. Урицкого, 12. На карте

35 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за метр: 35 106 Р за м²  
Налог: УСН

+7 912 826-06-44

Об объекте

Площадь: 997 м²  
Год постройки: 1991  
Высота потолков: 3,2 м  
Возможное назначение: Административное здание  
Состояние: Типовой ремонт  
Категория здания: Действующее  
Мебель: Есть  
Статус участка: В собственности  
Вход: Отдельный с улицы  
Парковка: Наземная, 7 мест, бесплатно

Продано административное здание 1991 года постройки на земельном участке 15 соток, все в собственности. Здание 2-х этажное, есть цокольный этаж, высота потолков по этажам 3.2. в цоколе 2.65 м., подвальный этаж, отопление центральное, водопровод от городской сети. В цокольном этаже: сауна, душевые, комнаты отдыха, первый и второй этажи кабинеты. Заполненность арендаторами 97 %.

Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, Орловская ул., 44А	т. 8-953-670-66-50, 8-909-136-28-29, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/202445828/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/202445828/</a>	1600,0	68 000 000	42 500,00
--	---	--------	------------	-----------

**Здание, 1 600 м²**

Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, Орловская ул., 44А. На карте

68 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за метр: 42 500 Р за м²  
Налог: НДС включен: 11 033 000 Р

+7 953 670-66-50  
+7 909 136-28-29

Об объекте

Площадь: 1 600 м²  
Год постройки: 2010  
Возможное назначение: Свободное  
Состояние: Типовой ремонт  
Категория здания: Действующее  
Мебель: Есть  
Статус участка: В собственности  
Парковка: Наземная, бесплатно

ПРОДАЮТСЯ ДВА 3-х этажных многофункциональных здания общей площадью 1600 кв. м. в центральной части города Кирова, с земельным участком 022 кв. м.  
ТОРС УМЕСТЕН  
ВСЕ В СОБСТВЕННОСТИ.  
ПОД ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Кировская область, Киров, ул. Чапаева, 48А	т. 8-982-390-86-97, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_746.1_m_2116812675">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_746.1_m_2116812675</a>	746,1	44 000 000	58 973,3

[www.avito.ru/kirovskaya\\_oblast\\_kirov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_746.1\\_m\\_2116812675](https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_746.1_m_2116812675)

## Торговая площадь, 746.1 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**44 000 000 Р** 58 973 Р за м² или предложить свою цену

8 982 390-86-97

### Расположение

Кировская область, Киров, ул. Чапаева, 48А  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

### Описание

Здание, назначение: нежилое, общая площадь 746,1 кв.м. 3 этажа в т.ч. подвал, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Чапаева, д.48а, кадастровый номер 43:40:000410:126. Здание расположено в густо заселенном районе города, рядом школы, детские сады и большое количество жилого фонда. Рядом расположен железнодорожный вокзал. Имеются парковочные места около самого здания. Здание принадлежит мне на права собственности.

- Земельный участок, назначение: для размещения нежилого здания, общей площадью 880 кв.м., кад. № 43:40:000410:3880.

Здание полностью готово для осуществления в нем коммерческой деятельности (в т.ч. размещения магазинов, предприятий общественного питания, развлекательных центров).

### О помещении

Вход с улицы  
Подземный вход есть  
Общая площадь: 746,1 м²  
Этаж: 2  
Специализация: офисная

Мощность электроснабжения: 50 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип здания: торговля  
Арендаторы: Промышленные здания

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

Удаленность от дороги: переезд через парк  
Парковка: на улице, бесплатная

Кировская область, Киров, Производственная ул., 38	тел. 8-919-520-41-48, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-torgovyy_tsentr_1321.2_m_2057821422">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-torgovyy_tsentr_1321.2_m_2057821422</a>	1321,2	59 454 000	45 000
--	--	--------	------------	--------

[www.avito.ru/kirovskaya\\_oblast\\_kirov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/administrativno-torgovyy\\_tsentr\\_1321.2\\_m\\_2057821422](https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-torgovyy_tsentr_1321.2_m_2057821422)

## Административно-торговый центр, 1321.2 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**45 000 Р за м²** 45 000 Р за м²

№ 2057821422 - 30 мая в 17:16 - 788 просмотров (+2 сегодня)

8 919 520-41-48

### Расположение

Кировская область, Киров, Производственная ул., 38  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

### Описание

Продается Торгово-офисный центр «Петалинок», расположенный на оживленной магистрали, застроен арендаторами. Центральное отопление, естественная вентиляция, своя скважина! Идеально подойдет под полностью офисный центр или свой бизнес. Земля находится в собственности (1757м² кадастр - 43:40:000185:80)

- Раздельные входные группы на этажи
- Три большие парковки
- Возможность разместить наружную рекламу на фасаде здания
- Год постройки 2013
- Торг уместен

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта  
Количество парковочных мест: 50

### О помещении

Вход с улицы  
Подземный вход есть  
Общая площадь: 1321,2 м²  
Специализация: офисная

Отопление: центральное  
Тип здания: торговля  
Арендаторы: промышленные здания

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, Пристанская ул., 1	тел. 8-951-355-55-55, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/215774593/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/215774593/</a>	1740,0	70 000 000	40 230

В ходе проведения анализа цен предложений к продаже аналогичной недвижимости в районе расположения объекта оценки было установлено, что разброс цен на подобную недвижимость за рассматриваемый период составляет диапазон 35105,32 - 58973,33 руб./кв.м. (без учёта скидки на торг) в зависимости от расположения помещения на этаже, площади, выхода на красную линию и др. факторов.

#### 4.3.3. Отдельные результаты анализа предложений по аренде недвижимости

Представленный к оценке объект представляет собой коммерческую (свободного, офисного назначения) недвижимость, расположенную в г.Киров Кировской области. По результатам исследования аналогичного сегмента рынка на дату оценки в г.Киров Кировской области было выявлено несколько предложений аренды аналогичной недвижимости. Ниже представлены наиболее подходящие предложения/сделки по аренде недвижимости сходного назначения.

Согласно сложившейся ситуации на рынке основное влияние на стоимость аренды (кроме объема передаваемых прав, условий и даты сделки) в данном спектре недвижимости оказывают:

- Статус населенного пункта*
- Местонахождение в пределах города*
- Расположение относительно "красной линии"*
- Расположение относительно остановок общественного транспорта*
- Доступ к объекту*
- Тип парковки*
- Общая площадь (фактор масштаба)*
- Тип объекта*
- Функциональное назначение объекта*
- Расположение встроенного помещения в здании (этаж)*
- Материал стен*
- Состояние отделки*

#### Ценовая ситуация на рынке аренды помещений сходного назначения с объектом недвижимости


Оценщиком проведён анализ рынка предложений к аренде аналогичной недвижимости. Результаты представлены в нижеследующей таблице. (см. таблица 4.3)

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб./мес.	за 1 кв.м/мес., руб.
1	2	3	4	5
Кировская область, Киров, ул. Воровского, 54В	т.: 8-982-390-93-41, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_v_arendu_2712600310">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_v_arendu_2712600310</a>	547	273 500,00	500,00

www.avito.ru/kirovskaya\_oblast\_kirov/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomescheniya\_v\_arendu\_2712600310

## Помещения в аренду

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



**500 Р** в месяц за м<sup>2</sup> ~  
300 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без налога, без НДС

8 982 390-93-41

Написать сообщение  
Отправить за последние час

### Спросите у арендодателя

### Описание

Сдается помещения в аренду (сдаем по этажам), бывшее здание Вятской распечати, рассматриваем аренду на здание целиком / по этажам / по отдельным помещениям. Помещение свободного назначения отлично подойдет:

- учебные заведения
- медицинский центр
- торговые площади
- небольшие производства
- общепит
- офисные помещения

**ПОМЕЩЕНИЕ:**

- общая этажность здания 5 + подвал

Из них:

- 1 этаж 730 кв.м. СДАН
- 2 этаж 813 кв.м. СДАН
- 3 этаж 547 кв.м. СДАН (ЧАСТЬ)
- 4 этаж 219 кв.м. СДАН
- 5 этаж 173 кв.м. СДАН
- высота потолков от 3,2 м
- помещения теплые и сухие
- 8 собственных входов, ( 3 шт с ул.Воровского, 1 с торца здания и 2 во дворе)
- здание оборудована погрузочной/разгрузочными местами с подъемниками на 2 этаж
- удобный подъезд для разгрузки товара
- низкие коммунальные платежи
- индивидуальные планировки под задачи арендатора

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:**

- красная линия ул.Воровского 54в (пересечения Воровского и Чапаева)
- большой автомобильный и пешеходный трафик
- парковка со 3х сторон здания на ( 20-25 машиномест)
- удобный подъезд / въезд с ул Воровского

№ 2712600310 · 7 июня в 18:05 · 4771 просмотр (+11 сегодня)

### О помещении

Вход с улицы  
Общая площадь: 547 м<sup>2</sup>  
Этаж: 3

Высота потолков: 3,8 м  
Отопление: центральное  
Тип планировки: прямая

### УСЛОВИЯ:

- цена кв метра рассчитывается индивидуально в зависимости от занимаемой площади и этажности
- арендные каникулы
- рассмотрим все предложения
- мы всегда идем на встречу своим действующим арендаторам ЗВОНИТЕ, ДОГОВОРИМСЯ! фото видео по запросу вышлем осмотр по договоренности
- Эксклюзивное право аренды.
- Промомер в удобное для вас время.
- Юридическая проверка сделки.
- Задавайте вопросы, приходите на просмотр. Звоните прямо сейчас!

Группа компаний «Дело и Деньги»  
С нами надежно! Нам доверяют, нас рекомендуют!

Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

1	2	3	4	5
Кировская область, Киров, ул. Горького, 1А	т.8-912-701-67-81, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_2971807247">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_2971807247</a>	170,0	97 500,00	573,53

[www.avito.ru/kirovskaya\\_oblast\\_kirov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_170\\_m\\_2971807247](https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_2971807247)

### Свободного назначения, 170 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**97 500 Р в месяц**  
574 Р в месяц за м², залог 97 500 Р  
Клиентом 40 750 Р

8 912 701-67-81

#### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 170 м²  
Аренда настил: возможна  
Этаж: 1  
Высота потолка: 3 м

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 12 мес.  
Платежи включены: коммунальные

№ 2971807247 · 17 мая в 20:54 · 307 просмотров (+3 сегодня)

#### Расположение

Кировская область, Киров, ул. Горького, 1А  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

#### Описание

Сдается в аренду отдельно стоящее двухэтажное здание, в районе ТРЦ "Мат Молл". 150 кв.м. 1 этаж, с/п, отопительный котел 25кв.м., отопительная мастерская 45 кв.м., с отдельными выходами. 2 этаж: кухня 10кв.м., 2 кабинета 25 и 45 кв.м. Выпален ремонт по дизайн-проекту. Две парковочные места. Современный ремонт. Можно частями. Аренда - свет

#### О здании

Тип здания: другой  
Парковка: на улице

Цена предложения включает в себя стоимость коммунальных услуг

Кировская область, Киров, Пятницкая ул., 121	т.:8-912-330-48-70, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_123.3_m_2779114057">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_123.3_m_2779114057</a>	123,3	70 000,00	567,72
--	--	-------	-----------	--------

[www.avito.ru/kirovskaya\\_oblast\\_kirov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_123.3\\_m\\_2779114057](https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_123.3_m_2779114057)

### Свободного назначения, 123.3 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**70 000 Р в месяц**  
566 Р в месяц за м², залог 70 000 Р  
№ 2779114057 · 6 июня в 16:55 · 787 просмотров (+4 сегодня)

8 912 330-48-70

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 123,3 м²  
Этаж: 1

Высота потолка: 2,5 м.  
Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая

#### Расположение

Кировская область, Киров, Пятницкая ул., 121  
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

#### Описание

Сдам в аренду 1 этаж здания в центре города в районе ГИБДД (бывше парус). Помещение широкого назначения офисного типа, с кабинетами, залом для посетителей, переговорной, в том числе глухие помещения для архива, склада и т.д. Помещение в эксплуатации более 20 лет, все коммуникации, удобная инфраструктура, парковка, видеонаблюдение, индивидуальный вход. Может использоваться в административных, торговых, офисных целях. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно по счетчикам.

#### О здании

Тип здания: административное здание  
Парковка: на улице, бесплатная  
удаленность от дорог: первая линия

Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг

1	2	3	4	5
Кировская область, Киров, ул. Свободы, 113А	т.8-911-570-91-84, <a href="https://onreal.ru/kirov/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/35143965">https://onreal.ru/kirov/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/35143965</a>	680,0	340 000,00	500,00

**ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 680 М2, В АРЕНДУ В КИРОВЕ, УЛИЦА СВОБОДЫ, 113А**

Кировская область, Киров, Первомайская район, улица Свободы, 113А

Цена: **340 000 ₺**  
Без залога  
Без комиссии  
Для предпринимателя

**Пользователь**  
+7 (911) 570-91-84  
Написать сообщение

**ОПИСАНИЕ**  
Сдам под любое назначение, в том числе общепит, торговлю, офисы, спортзал, детский садик, швейное производство, склад и т.д. Первый этаж, высота 3 метра. Металлоконструкция. Складчатый потолок, отличный ремонт. 3 входа. Металлооперационные кабинеты. Площадь 300 квадратных метров, помором для складирования. Также возможна аренда. Возможна парковка. Точная цена и условия аренды 10-15%.

Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг

Кировская область, Киров, Ленинский район, Комсомольская ул., 42А	объявление с сайта <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.5_m_2224446044">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.5_m_2224446044</a>	68,5	40 000,00	583,94
---	---	------	-----------	--------

**Свободного назначения, 68.5 м²**

40 000 ₺ в месяц  
584 ₺ в месяц за м², без залога  
или предложить свою цену

**О помещении**  
Вход с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 68.5 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть

**Расположение**  
Кировская область, Киров, Ленинский район, Комсомольская ул., 42А  
р-н Ленинский

**Описание**  
Сдается помещение на 2-м этаже торгового центра «ПЕРРОН», отдельный вход, есть возможность поделить помещения на несколько площадей по 600 рублей за метр2. Коммунальные платежи отдельно (электроэнергия). Занять с 8:00 до 17:00

Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг

За рассматриваемый период действует следующий диапазон ставок арендной платы на предлагаемые объекты сходного назначения, расположенные в районе расположения объекта оценки: от 500 до 583,94 руб./кв.м/мес. (без учёта скидки на торг, в зависимости от расположения на этаже, выхода на красную линию, близости остановки общественного транспорта, площади и др. факторов).

Согласно реестру арендаторов, предоставленный Заказчиком, средняя арендная ставка по договорам составляет 472 руб./кв.м./мес без учета коммунальных и эксплуатационных услуг. Таким образом, арендная ставка по договору аренды ниже рынка, поэтому для расчетов доходным подходом были использованы рыночные арендные ставки.

#### 4.4. Вывод о степени ликвидности

Для определения итогового значения ликвидности учитывалось наличие хотя бы одного параметра у объекта оценки, соответствующего меньшей (низкой) ликвидности.

Для определения степени ликвидности проанализированы:

таблица 4.4

Наименование	Значение	Заключение о степени ликвидности		
		Высокая (реализ- ия ок.1-2 мес.)	Средняя (реал-ия ок. 3-8 мес.)	Низкая (реал-ия ок. 9-18 мес.)
1. местоположение объекта	расположено в промзоне г.Киров Кировской области			+
2. состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования;	1968, реконструкция в 2014 г. г., удовлетворительное здание, функц-о пригодно для коммерч. исп-я		+	
3. наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;	все документы в наличии		+	
4. площадь объектов оценки (количество объектов).	улучшение площадью 2565,9 кв.м., земельный участок площадью - 1899 кв.м.			+
<b>Итоговое значение степени ликвидности</b>				<b>+</b>

Степень ликвидности определялась исходя из 4 критериев. По двум (местоположение и площадь объекта оценки) из четырех перечисленных критериев ликвидность определяется как низкая. Итоговая степень ликвидности также определена как низкая.

#### 4.5. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта

С учетом того, что стоимость объекта рассчитывалась на основе данных, относящихся к узкому сегменту рынка влияние политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторов не рассматривалось. Как и не приводилась не используемая в расчетах (по указанной выше причине) информация о общих экономических, социальных, демографических и др. показателей региона.

### 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

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

## 5.1. Затратный подход

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

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

**Затратами на воспроизводство** объекта залога являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта залога с использованием применявшихся при создании объекта залога материалов и технологий

**Затратами на замещение** объекта залога являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с помощью затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

### 5.1.1. Методы расчета в рамках затратного подхода и обоснование отказа от его применения

таблица 5.1

Наименование и описание методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости объекта оценки
1	2	3	4
<b>Расчет стоимости прав на земельный участок</b>			
<i>Методы сравнительного подхода</i>			
<b>Метод сравнения продаж</b> включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками	Простота использования	Пригоден при наличии данных о сделках (предложениях) с аналогичными зем.участками	+
<b>Метод выделения</b> заключается в сравнении с едиными имущественными комплексами, включающими в себя земельный участок и расчет стоимости земельного участка после вычитания стоимости замещения или воспроизводства улучшений участка	Предполагает больше возможностей при подборе аналогов	Требует дополнительных расчетов стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка	недостаточно данных для расчетов стоимости замещения или воспроизводства улучшений
<b>Метод распределения</b> предусматривает сравнение с едиными имущественными комплексами, включающими в себя земельный участок и расчет стоимости земельного участка после умножения на коэффициент, равный доли зем. участка в стоимости всего единого объекта	Предполагает больше возможностей при подборе аналогов	Требует дополнительных расчетов доли земельного участка в общей стоимости единого объекта	
<i>Методы доходного подхода</i>			
<b>Метод капитализации земельной ренты.</b> Если земельный участок способен независимо приносить ренту как свободный, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости.	Простота использования	Пригоден при наличии данных о возможной доходности свободного земельного участка	Нет данных о рыночных ставках аренды аналогичных свободных зем. участков

1	2	3	4
<b>Метод остатка</b> - проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования имущества с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости он капитализируется.	Предполагает больше возможностей при подборе исходных данных о потенциальной доходности объекта	Требует дополнительных расчетов стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка	Чаще используется при отсутствии данных о продажах свободных или застроенных участков
<b>Метод предполагаемого использования</b> включает расчет затрат и будущих доходов в соответствии с выбранным вариантом использования и определении стоимости земельного участка с использованием техники дисконтирования денежных потоков	Предполагает больше возможностей при подборе исходных данных о потенциальной доходности объекта	Основан на субъективных предположениях о затратах на улучшения и будущих доходах	
<b>Расчет стоимости строительства улучшений</b>			
<b>Метод сравнительной единицы</b> предполагает расчет на основе данных о стоимости единицы измерения объекта. В качестве сравнительной единицы используются, как правило, единицы объема, площади, длины и т.д. В качестве сопоставляемой информации о ст-ти строительства - стоимость объектов-аналогов	Простота использования	Пригоден для расчета стоимости типовых объектов	нет исходных данных
<b>Поэлементный метод</b> - основан на расчете стоимости объекта, исходя из поэлементных затрат (затрат на отдельные элементы, такие как фундаменты, стены, перекрытия и т.д.)	Учитывает ряд особенностей объекта путем подбора конструктивных элементов	Пригоден для расчета стоимости объектов, имеющих типовое решение конструктивных элементов.	нет исходных данных
<b>Индексный метод</b> - заключается в индексации затрат на создание объекта .	Учитывает особенности объекта, прост в использовании	Пригоден для объектов, имеющих достоверные сведения о стоимости затрат на строительство	нет данных о затратах на строительство
<b>Сметный метод</b> - основан на составлении объектных и сводных смет на строительство.	Учитывает все особенности объекта, наиболее достоверен	Требует значительных затрат труда и времени, используется в исключительных случаях, как правило, для уникальных объектов при невозможности использования каких-либо иных методов.	нет исходных данных
<b>Расчет физического износа улучшений</b>			
<b>Экспертный метод</b> заключается в определении экспертом процента износа отдельных элементов зданий и сооружений с учетом удельного веса каждого элемента в общей стоимости	Учитывает фактическое состояние, особенности эксплуатации объекта	Зависит от субъективного мнения эксперта. Применим при высокой квалификации эксперта.	+
<b>Стоимостной метод</b> основан на определении затрат на восстановление элементов зданий, сооружений	Учитывает фактическое состояние, особенности эксплуатации объекта	Трудоемкий, включает составление смет и расчетов стоимости ремонта	нецелесообразно использовать при стандартных условиях эксплуатации объекта

1	2	3	4
<b>Нормативный метод</b> предполагает использование данных об амортизационных отчислениях на восстановление и капитальный ремонт зданий или элементов здания	Прост в использовании, не содержит субъективных оценок	Не учитывает особенности эксплуатации объекта	метод не точен
<b>Метод расчета срока жизни</b> включает расчеты на основе данных о фактическом и эффективном (нормативном) сроке службы объекта или его элементов	Прост в использовании, не содержит субъективных оценок	Не учитывает особенности эксплуатации объекта	+
<b>Расчет функционального устаревания улучшений</b>			
<b>Метод расчета стоимости затрат на устранение функционального износа</b> включает расчет стоимости затрат на устранение недостатков, требующих добавления элементов; недостатков, требующих замены или модернизации; стоимость "сверхулучшений"	Не содержит субъективных данных, достаточно точен	Используется для расчета только устранимого функционального износа	величина не рассчитывалась, т.к. отсутствуют данные для расчета стоимости строительства и, соответственно, использования затратного подхода в целом
<b>Метод капитализации потерь в арендной плате</b> основан на потерях в доходах, вызванных недостатками объектами. Расчет таких потерь в доходах осуществляется путем сопоставления с объектами, не имеющих признаков функционального износа (например, аналогами или условиями финансовой окупаемости оцениваемого объекта)	Удобен при оценке недостатков объемно-планировочного решения	Требует наличия данных о "базовой" доходности объекта.	
<b>Метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания</b> аналогичен методу капитализации потерь в арендной плате с учетом того отличия, что в основе содержит потери от избыточных расходов на содержание.	Удобен в случае наличия недостатков, отражающихся на величине экспл. расходов.	Требует наличия данных о "базовом" уровне экспл. расходов,	
<b>Расчет экономического устаревания</b>			
<b>Метод капитализации потерь в арендной плате</b> основан на потерях в доходах, вызванных недостатками объектами. Расчет таких потерь в доходах осуществляется путем сопоставления с объектами, не имеющих признаков внешнего износа	Удобен при оценки практически всех признаков внешнего износа	Требует наличия данных о "базовой" доходности объекта.	величина не рассчитывалась, т.к. отсутствуют данные для расчета стоимости строительства и, соответственно, использования затратного подхода в целом
<b>Метод сравнительных продаж</b>	Достаточно точен и объективен	Применим только при наличии сходных сопоставимых аналогов, не имеющих внешнего износа	
<b>Метод срока экономической жизни</b>	Удобен при наличии условий, сокращающий экономический срок жизни объекта (снос для расширения транспортных магистралей и т.д.)	Не подходит для оценки большей части признаков внешнего износа	

**Затратный подход для расчета стоимости в данном отчете не применялся. Справочно были выполнены расчеты следующих величин:**

- расчет стоимости прав на земельный участок (методом сравнения продаж);
- расчет физического износа улучшений (определен с помощью экспертного метода и метода расчета срока жизни) (таблица 5.6).

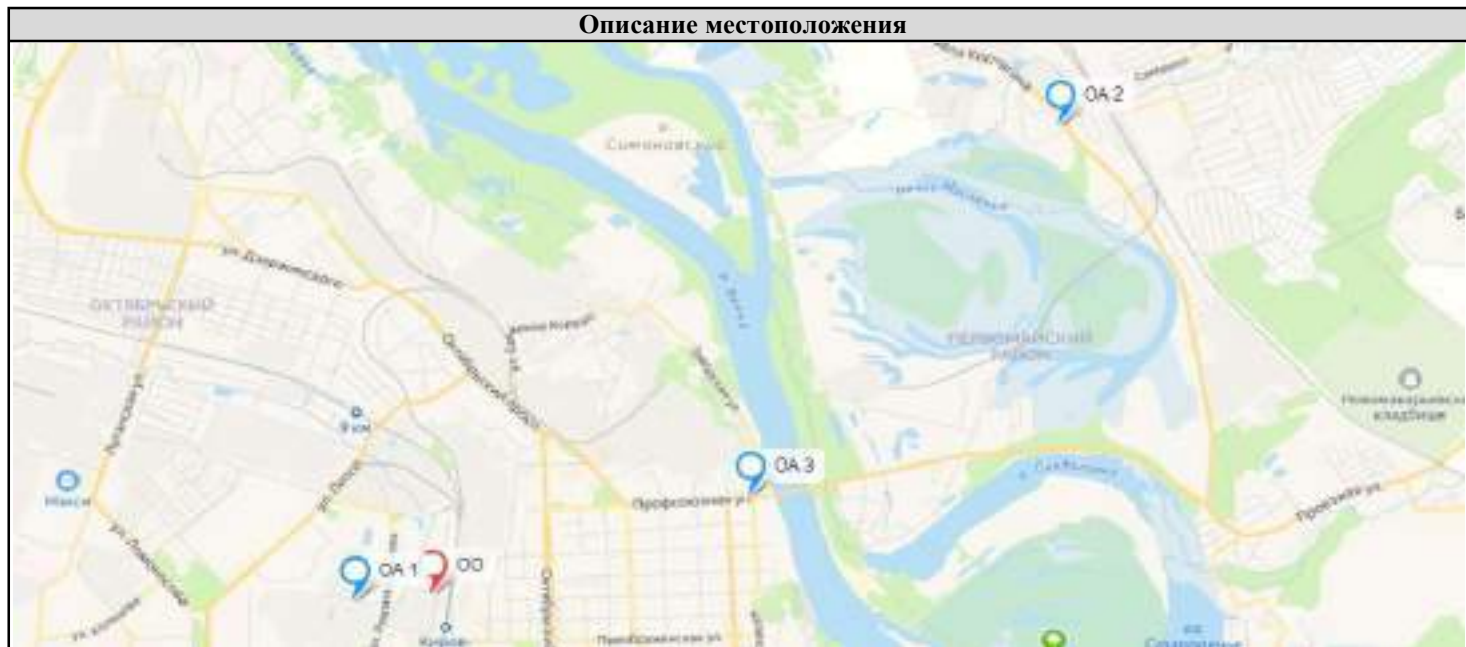
## 5.1.2. Расчет отдельных показателей в рамках затратного подхода

### 5.1.2.1. Определение стоимости прав земельного участка

В соответствии со сделанным выбором расчет земельного участка производится методом сравнения продаж.

#### 5.1.2.1.1. Выбор объектов аналогов

Анализ рынка проводился в разделе 4.3.1. В результате Оценщиком из 5 предложений отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимых с оцениваемым земельным участком назначению, местоположению и площади.



Описание аналогов представлено в таблице ниже.

таблица 5.2

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс.руб.	Стоимость предложения, тыс.руб. /кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб. /кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Кировская обл, г Киров, пер 1-й Кирпичный	1 316,0	6 490,00	4,93	15,7%	5 471,07	4,16	m.:8-912-707-88-92, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_promna_znacheniya_2647983842">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_promna_znacheniya_2647983842</a>
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям прямой продажи				соответствует				
Дата предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местонахождение в пределах города				окраины городов, промзоны				
Расположение относительно красной линии				внутриквартально				
Асфальтирование подъездного пути к участку				асфальтированные подъездные пути				
Объем передаваемых прав на земельный участок				собственность				
Общая площадь (фактор масштаба), сот.				13,2				
Функциональное назначение земельного участка				участок под офисно-торговую застройку				
Инженерно-геологические условия				ровный спланированный рельеф				
Наличие коммуникаций - электроснабжение				обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения				
Наличие коммуникаций - газоснабжение				обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения				
Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация				обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения				

1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	Кировская область, г Киров, ул Клубная, д 8а	1 301,0	5 600,00	4,30	15,7%	4 720,80	3,63	объявление с сайта <a href="https://onreal.ru/kirov/kypit-uchastok/62127997">https://onreal.ru/kirov/kypit-uchastok/62127997</a>
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям прямой продажи				соответствует				
Дата предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местонахождение в пределах города				индивидуальные жилые дома				
Расположение относительно красной линии				внутриквартально				
Асфальтирование подъездного пути к участку				асфальтированные подъездные пути				
Объем передаваемых прав на земельный участок				собственность				
Общая площадь (фактор масштаба), сот.				13,0				
Функциональное назначение земельного участка				участок под офисно-торговую застройку				
Инженерно-геологические условия				ровный спланированный рельеф				
Наличие коммуникаций - электроснабжение				обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения				
Наличие коммуникаций - газоснабжение				обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения				
Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация				обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения				
3	обл. Кировская г. Киров ул. Профсоюзная д. 7	544,0	3 250,00	5,97	15,7%	2 739,75	5,04	m.8-964-250-05-51, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/283685803/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/283685803/</a>
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям прямой продажи				соответствует				
Дата предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местонахождение в пределах города				центры деловой активности				
Расположение относительно красной линии				на красной линии второстепенных дорог				
Асфальтирование подъездного пути к участку				асфальтированные подъездные пути				
Объем передаваемых прав на земельный участок				собственность				
Общая площадь (фактор масштаба), сот.				5,4				
Функциональное назначение земельного участка				участок под офисно-торговую застройку				
Инженерно-геологические условия				ровный спланированный рельеф				
Наличие коммуникаций - электроснабжение				обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения				
Наличие коммуникаций - газоснабжение				обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения				
Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация				обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения				

Скидки на уторговывание установлены в размере 15,7% (значение под офисно-торговую застройку согласно данным "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород). Прочая дополнительная информация определена в результате переговоров с продавцом.

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Дискретный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	19,0%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	16,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты производственного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

### 5.1.2.1.2. Выбор параметров сравнения

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

Отобранные предложения совпадают с объектом оценки по следующим признакам:

*Соответствие стандартным условиям финансирования*

*Соответствие стандартным условиям прямой продажи*

*Дата предложения*

Для сравнения аналогов были использованы также следующие параметры:

*Статус населенного пункта*

*Местонахождение в пределах города*

*Расположение относительно красной линии*

*Асфальтирование подъездного пути к участку*

*Объем передаваемых прав на земельный участок*

*Общая площадь (фактор масштаба), сот.*

*Функциональное назначение земельного участка*

*Инженерно-геологические условия*

*Наличие коммуникаций - электроснабжение*

*Наличие коммуникаций - газоснабжение*

*Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация*

### 5.1.2.1.3. Выбор единиц сравнения

В качестве сравниваемой единицы использована стоимость единицы площади - тыс.руб. за 1 кв.м площади участка (что соответствует сложившейся практике на рынке аналогичной недвижимости).

### 5.1.2.1.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения

На день оценки Оценщик располагает необходимой информацией о сделках с аналогами (Источник - реестры риэлтерских агентств, указанные в таблице источники), сопоставимых с рассматриваемым объектом и предполагающих передачу права собственности. Как уже отмечалось, используемые сведения относятся к сделкам/предложениям, относящимся к тому же периоду времени, что и дата оценки, предполагают стандартные рыночные условия и не требуют корректировки на объем передаваемых прав, время и условия продажи.

Сравнительный анализ приведен в таблица 5.3

### 5.1.2.1.5. Обоснование значений корректировок

Для определения размера корректировки использованы экспертные данные - "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород; "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород.

#### *Соответствие стандартным условиям финансирования*

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка - не применялась.

#### *Соответствие стандартным условиям прямой продажи*

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка - не применялась.

#### *Дата предложения*

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка - не применялась.

#### *Статус населенного пункта*

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка - не применялась.

**Местонахождение в пределах города**

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Местоположение в пределах города объекта - окраины городов, промзоны,  
аналога №1 - окраины городов, промзоны,  
аналога №2 - индивидуальные жилые дома,  
аналога №3 - центры деловой активности.

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород размер поправки в данном случае составляет:

Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась  
к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-7%)  
к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-27%)

**Наличие свободного подъезда к участку**

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

**Расположение относительно красной линии**

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Расположение относительно красной линии объекта оценки - внутриквартально,  
аналога №1 - внутриквартально,  
аналога №2 - внутриквартально,  
аналога №3 - на красной линии второстепенных дорог.

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 104. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,06	1,28

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась  
к аналогу №2 корректировка не применялась  
к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-6%)

**Общая площадь (фактор масштаба), сот.**

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не рассчитывалась.

**Функциональное назначение земельного участка**

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

**Инженерно-геологические условия**

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

**Наличие коммуникаций - электроснабжение**

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

**Наличие коммуникаций - газоснабжение**

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

**Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация**

Оцениваемый участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

**5.1.2.1.6. Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов**

Корректировка единиц сравнения для объектов-аналогов приведена ниже в таблице.

таблица 5.3

Параметры/аналог	Оцениваемый з/у	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Исходная информация</b>				
<b>Источник информации</b>		т.8-912-707-88-92, <a href="https://www.avito.ru/kir_ovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_promnaznac_heniya_2647983842">https://www.avito.ru/kir_ovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_promnaznac_heniya_2647983842</a>	объявление с сайта <a href="https://onrealt.ru/kirov/kuypit-uchastok/62127997">https://onrealt.ru/kirov/kuypit-uchastok/62127997</a>	т.8-964-250-05-51, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/283685803/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/283685803/</a>
<b>Адрес</b>	Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Киров, г. Киров, пр-д Транспортный, земельный участок 12	Кировская обл, г Киров, пер 1-й Кирпичный	Кировская область, г Киров, ул Клубная, д 8а	обл. Кировская г. Киров ул. Профсоюзная д. 7
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	1 899,0	1 316,0	1 301,0	544,0
<b>Единица сравнения</b>				
<b>Цена предложения 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, тыс. руб.</b>	-	4,16	3,63	5,04
<b>Разница между максимальным и минимальным значениями (относительно максимального значения)</b>	27,95%			
<b>Поправки на условия продажи и финансирования</b>				
<b>Соответствие стандартным условиям финансирования</b>	+	+	+	+
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, тыс.руб.</i>		4,16	3,63	5,04
<b>Соответствие стандартным условиям прямой продажи</b>	+	+	+	+
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, тыс.руб.</i>		4,16	3,63	5,04
<b>Дата продажи/предложения</b>	14 июня 2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, тыс.руб.</i>		4,16	3,63	5,04
<b>Поправки на местоположение</b>				
<b>Статус населенного пункта</b>	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, тыс.руб.</i>		4,16	3,63	5,04
<b>Местонахождение в пределах города</b>	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	индивидуальные жилые дома	центры деловой активности
<i>корректировка, %</i>		0,00%	-7,00%	-27,00%
<i>скорректированная стоимость, тыс.руб.</i>		4,16	3,37	3,68

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Наличие свободного подъезда к участку</b>	со свободным подъездом	со свободным подъездом	со свободным подъездом	со свободным подъездом
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,16	3,37	3,68
<b>Расположение относительно красной линии</b>	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	на красной линии второстепенных дорог
корректировка, %		0,00%	0,00%	-6,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,16	3,37	3,46
<b>Поправки на физические характеристики объекта</b>				
<b>Общая площадь (фактор масштаба), сот.</b>	<50	<50	<50	<50
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,16	3,37	3,46
<b>Функциональное назначение земельного участка</b>	участок под офисно-торговую застройку	участок под офисно-торговую застройку	участок под офисно-торговую застройку	участок под офисно-торговую застройку
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,16	3,37	3,46
<b>Инженерно-геологические условия</b>	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,16	3,37	3,46
<b>Наличие коммуникаций - электроснабжение</b>	обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,16	3,37	3,46
<b>Наличие коммуникаций - газоснабжение</b>	обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,16	3,37	3,46
<b>Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация</b>	обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения	обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения	обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения	обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,16	3,37	3,46
<b>Результаты расчетов</b>				
<b>Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.</b>	-	4,16	3,37	3,46
<b>Разница между максимальным и минимальным значениями (относительно максимального значения)</b>		18,93%		

#### 5.1.2.1.7. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

При согласовании используется метод придания весов полученным результатам, вес результата определен в зависимости от размера примененных корректировок (чем больше размер корректировок, тем меньше вес результата).

Согласование результатов корректировки единиц сравнения приведено в таблица 5.5

таблица 5.5

Параметры/аналог	Оцениваемый з/у	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.	-	4,16	3,37	3,46
Сумма абсолютных значений корректировок аналога, %		0,00%	7,00%	33,00%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки, доля		1,00	0,93	0,75
Весовой коэффициент аналога (с учетом размера примененных корректировок)		37,22%	34,79%	27,99%
Средневзвешенная стоимость единицы площади оцениваемого земельного участка с учетом округления, тыс. руб./кв.м.	3,69			
Итоговая стоимость оцениваемого земельного участка с учетом округления, тыс. руб.	7 010,00			

Стоимость земельного участка, полученная в результате расчетов составила:

**7 010 000,00**

**Семь миллионов десять тысяч рублей 00 копеек**

## 5.2. Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

### 5.2.1. Выбор методов расчета в рамках сравнительного подхода

Теория оценки предоставляет достаточное количество методик расчета рыночной стоимости объекта при применении подхода с точки зрения сравнения продаж. В их числе методы, указанные в таблице:

таблица 5.6

Наименование и описание, методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости оцениваемого объекта
1	2	3	4

1		2	3	4
<b>Расчет размера поправок</b>				
количественные методы	<b>Метод парных сравнений</b> - заключается в сопоставлении объектов с аналогом (имеющим лишь одно отличие) и расчетом зависимости цены от отличающегося параметра	Простота использования	Требует наличие аналогов, отличных от объекта оценки лишь одним параметром	Недостаточно аналогов для расчета корректировок
	<b>Методы расчета при отличии по нескольким факторам</b> - заключается в прогнозировании стоимости объекта с использованием определенных математических инструментов и построением формулы, отражающей зависимость стоимости от выбранных факторов	Практически не содержит субъективных расчетов, расширяет возможности при подборе аналогов	Требует использования определенного количества аналогов (обычно в 3-5 раз больше, чем кол-во параметров)	
качественные методы (основанные на субъективных оценках и требующие особой квалификации)	<b>Метод экспертных оценок (ранговый анализ или относительного качественного анализа)</b> - сопоставление с аналогичными объектами, имеющими как худшие, так и лучшие характеристики по определенному признаку. Путем согласования результатов полученного диапазона стоимостей определяется стоимость объекта оценки	Позволяет использовать для сравнения не конкретный аналог, а группу худших и лучших по определенному признаку аналогов, что расширяет возможности при подборе сопоставляемых сделок	Основан преимущественно на субъективных расчетах и оценках и потому требует очень <u>высокой квалификации</u>	Чаще используется при невозможности использования иных (количественных) методов
	<b>Метод анализа иерархий</b> - математический расчет влияния фактора на стоимость с учетом его важности	Расширяет возможности при подборе аналогов	Более сложен, также содержит субъективные оценки, пригоден для использования <u>специалистами с высокой квалификацией</u>	
<b>Использование аналитических данных, экспертных оценок</b>		Обеспечивают простоту и удобство расчетов, легкую проверяемость	Обычно доступны только для регионов с развитым рынком и касаются, как правило, только отдельных (основных) характеристик	+
<b>Расчет стоимости объекта</b>				
<b>Метод количественных корректировок (метод прямого сравнительного анализа продаж)</b> - заключается в сопоставлении объекта с аналогами и внесении корректировок на отличии в параметрах сравнения.		Простота использования	Требует расчета корректировок по всем ценообразующим факторам	+
<b>Метод валового рентного мультипликатора</b> - заключается в сопоставлении доходности объекта оценки и аналогов		Простота использования	Требует наличия достоверной информации о доходности аналогов	Недостаточность исходных данных

В данном случае применены:

1. для обоснования корректировок - аналитические данные и мнение экспертов ("Справочник оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А.)
2. для расчета стоимости - метод количественных корректировок

Условие применения метода количественных корректировок - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

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 объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки 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 аналогичными объектами недвижимости.

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

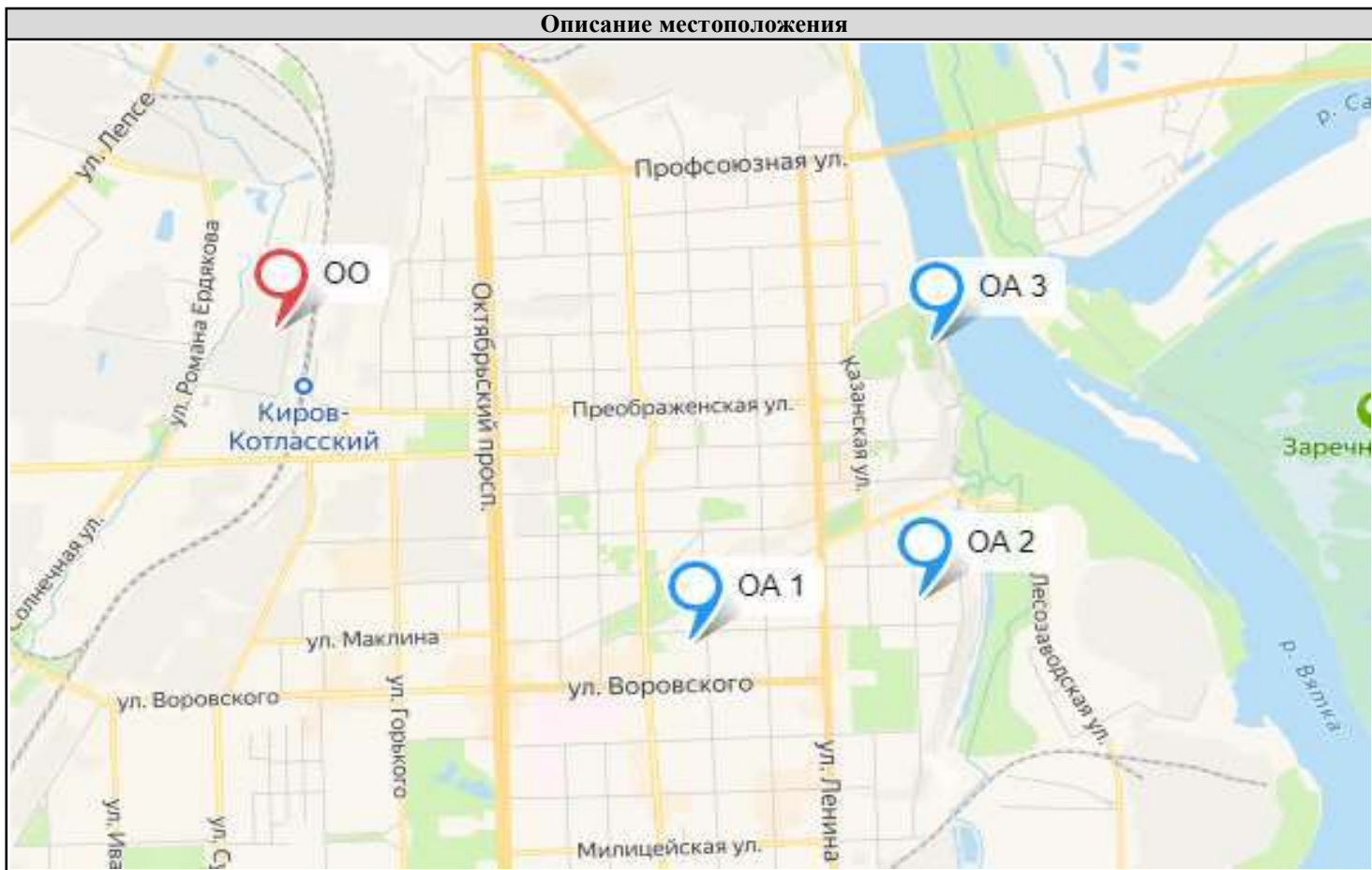
Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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, по элементам которых проводится сравнение значений корректировок.

## 5.2.2. Расчет стоимости оцениваемой недвижимости сравнительным подходом

### 5.2.2.1. Выбор объектов аналогов

Анализ рынка проводился в разделе 4.3.2. В результате Оценщиком из 5 предложений отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимых с оцениваемым земельным участком по площади и местоположению.



Описание аналогов представлено в таблице ниже.

таблица 5.7

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс.руб.	Стоимость предложения, тыс.руб. /кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб. /кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, Орловская ул., 44А	1 600,00	68 000,00	42,50	15,0%	57 800,00	36,13	т. 8-953-670-66-50, 8-909-136-28-29, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/202445828/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/202445828/</a>
Объем передаваемых прав				право собственности				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям прямой продажи				соответствует				
Дата предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местонахождение в пределах города				среднеэтажная жилая застройка				
Расположение относительно "красной линии"				на красной линии второстепенных дорог				
Расположение относительно остановок общественного транспорта				на удалении от остановок общественного транспорта				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Тип парковки				стихийная парковка				
Общая площадь (фактор масштаба)				1600,0				
Тип объекта				встроенное помещение				
Функциональное назначение объекта				офисно-торговый объект свободного назначения				
Наличие отдельного входа				с отдельным входом				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				25% - 1 этаж , 50% - 2 этаж и выше, 25% - цоколь				
Материал стен				кирпичный (бетонный) капитальный объект				
Состояние отделки				отделка стандарт				
2	Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, ул. Урицкого, 12	997,00	35 000,00	35,11	15,0%	29 750,00	29,84	т.8-912-826-06-44, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/267464698/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/267464698/</a>
Объем передаваемых прав				право собственности				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям прямой продажи				соответствует				
Дата предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местонахождение в пределах города				среднеэтажная жилая застройка				
Расположение относительно "красной линии"				внутриквартально				
Расположение относительно остановок общественного транспорта				на удалении от остановок общественного транспорта				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Общая площадь (фактор масштаба)				997,0				
Тип объекта				встроенное помещение				
Функциональное назначение объекта				офисно-торговый объект свободного назначения				
Наличие отдельного входа				с отдельным входом				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				35% - 1 этаж , 35% - 2 этаж и выше, 0% - подвал				
Материал стен				кирпичный (бетонный) капитальный объект				
Состояние отделки				отделка стандарт				
3	Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, Пристанская ул., 1	1 740,00	70 000,00	40,23	15,0%	59 500,00	34,20	тел. 8-951-355-55-55, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/215774593/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/215774593/</a>
Объем передаваемых прав				право собственности				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Соответствие стандартным условиям прямой продажи				соответствует				
Дата предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местонахождение в пределах города				исторический центр города				
Расположение относительно "красной линии"				внутриквартально				
Расположение относительно остановок общественного транспорта				на удалении от остановок общественного транспорта				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Тип парковки				стихийная парковка				
Общая площадь (фактор масштаба)				1740,0				
Тип объекта				встроенное помещение				
Функциональное назначение объекта				офисно-торговый объект свободного назначения				
Наличие отдельного входа				с отдельным входом				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				33% - 1 этаж , 67% - 2 этаж и выше,				
Материал стен				кирпичный (бетонный) капитальный объект				
Состояние отделки				отделка стандарт				

\* - скидки на уторговывание установлены в размере 15 % (значение согласно источнику: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021"). Прочая дополнительная информация определены в результате переговоров с продавцом.

Таблица 479. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	7.6% - 17.4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.4% - 20.6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15.0%	9.6% - 20.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.3% - 17.7%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	10.0% - 20.0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	9.0% - 21.0%

### 5.2.2.2. Выбор параметров сравнения

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

Отобранные предложения совпадают с объектом оценки по следующим признакам:

- объем передаваемых прав;
- соответствие стандартным условиям финансирования;
- соответствие стандартным условиям прямой продажи;
- дата предложения/сделки.

Для сравнения аналогов были использованы также следующие параметры:

- Статус населенного пункта
- Расположение относительно "красной линии"
- Доступ к объекту
- Общая площадь (фактор масштаба)
- Тип объекта
- Функциональное назначение объекта
- Наличие отдельного входа
- Расположение встроенного помещения в здании (этаж)
- Материал стен
- Состояние отделки

### 5.2.2.3. Выбор единиц сравнения

В качестве сравниваемой единицы использована стоимость единицы площади - тыс.руб. за 1 кв.м. общей площади помещений (что соответствует сложившейся практике на рынке аналогичной недвижимости).

#### 5.2.2.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения

На день оценки Оценщик располагает необходимой информацией о сделках с аналогами (Источник - реестры риэлтерских агентств, указанные в таблице источники), сопоставимых с рассматриваемым объектом и предполагающих передачу права собственности. Как уже отмечалось, используемые сведения относятся к сделкам/предложениям, относящимся к тому же периоду времени, что и дата оценки, предполагают стандартные рыночные условия и не требуют корректировки на объем передаваемых прав, время и условия продажи. Стоимость предложения / продажи аналогов включает в себя стоимость прав на использование занимаемых / застроенных земельных участков.

Сравнительный анализ приведен в таблице 5.8 Отчета

#### 5.2.2.5. Обоснование значений корректировок

Для определения размера корректировки использованы корректирующие коэффициенты по данным источника: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021"

##### Объем передаваемых прав

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### Соответствие стандартным условиям финансирования

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### Соответствие стандартным условиям прямой продажи

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### Дата предложения

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### Статус населенного пункта

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### Местонахождение в пределах города

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данной характеристике:

Местонахождение в пределах города объекта - окраины промзоны,  
аналога №1 - среднеэтажная жилая застройка ,  
аналога №2 - среднеэтажная жилая застройка,  
аналога №3 - исторический центр города.

Согласно "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 68. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1.00	1.00	1.00
центры деловой активности	0.91	0.88	0.93
многоквартирная жилая застройка	0.82	0.78	0.85
среднеэтажная жилая застройка	0.80	0.76	0.83
зона автомагистралей	0.74	0.70	0.78
окраины промзоны	0.69	0.63	0.75

Таким образом, к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-14%), к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-14%).

**Расположение относительно "красной линии"**

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку:

Расположение относительно красной линии объекта оценки - внутриквартально,  
аналога №1 - на красной линии второстепенных дорог,  
аналога №2 - внутриквартально,  
аналога №3 - внутриквартально.

Согласно "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода."// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,86	0,95

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-3%)

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 корректировка не применялась

**Расположение относительно остановок общественного транспорта**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

**Доступ к объекту**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

**Тип парковки**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

**Общая площадь (фактор масштаба)**

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку:

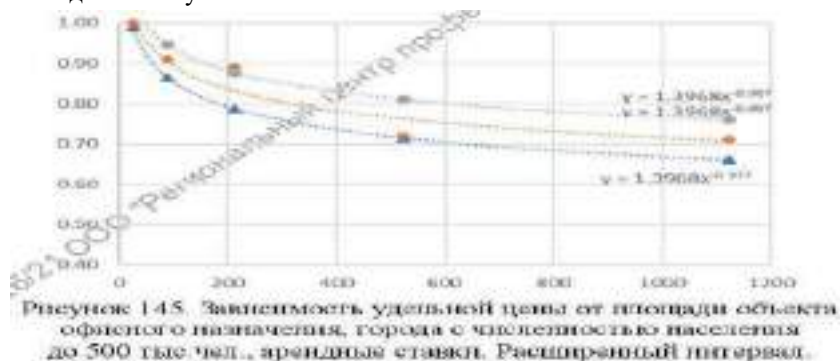
Площадь объекта недвижимости - 2565,9 кв.м.

аналога №1 - 1600 кв.м.,

аналога №2 - 997 кв.м.,

аналога №3 - 1740 кв.м.

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода."// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:



Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-4%)

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-9%)

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-4%)

**Тип объекта**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

**Функциональное назначение объекта**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

**Наличие отдельного входа**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

**Расположение встроенного помещения в здании (этаж)**

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку:

Расположение на этаже объекта оценки - 25% - 1 этаж, 75% - 2 этаж и выше.

аналога №1 - 25% - 1 этаж, 50% - 2 этаж и выше, 25% - цоколь,

аналога №2 - 35% - 1 этаж, 35% - 2 этаж и выше, 0% - подвал,

аналога №3 - 33% - 1 этаж, 67% - 2 этаж и выше,

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода." под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 4%

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 5%

к аналогу №3 корректировка не применялась

**Материал стен**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

**Состояние отделки**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

**5.2.2.6. Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов**

Корректировка единиц сравнения для объектов-аналогов приведена ниже в таблице.

таблица 5.9

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Исходная информация</b>				
Источник информации		т. 8-953-670-66-50, 8-909-136-28-29, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/202445828/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/202445828/</a>	т. 8-912-826-06-44, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/267464698/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/267464698/</a>	тел. 8-951-355-55-55, <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/215774593/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/215774593/</a>
Адрес	Кировская область, г Киров, проезд Транспортный, д 12	Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, Орловская ул., 44А	Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, ул. Урицкого, 12	Кировская область, Киров, р-н Первомайский, мкр. Центр, Пристанская ул., 1
Общая площадь, кв.м.	2565,9	1600,0	997,0	1740,0
<b>Единица сравнения</b>				
Цена предложения 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, тыс. руб.	-	36,13	29,84	34,20
Разница между максимальным и минимальным значениями (относительно максимального значения)		17,40%		

<b>Поправки на объем передаваемых прав, условия продажи и финансирования</b>				
<b>Передаваемые права</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		36,13	29,84	34,20
<b>Соответствие стандартным условиям финансирования</b>	+	+	+	+
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		36,13	29,84	34,20
<b>Соответствие стандартным условиям прямой продажи</b>	+	+	+	+
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		36,13	29,84	34,20
<b>Дата продажи/предложения</b>	14 июня 2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		36,13	29,84	34,20
<b>Поправки на местоположение</b>				
<b>Статус населенного пункта</b>	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		36,13	29,84	34,20
<b>Местонахождение в пределах города</b>	окраины промзоны	среднеэтажная жилая застройка	среднеэтажная жилая застройка	исторический центр города
корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-31,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		31,07	25,66	23,59
<b>Расположение относительно "красной линии"</b>	внутриквартально	на красной линии второстепенных дорог	внутриквартально	внутриквартально
корректировка, %		-3,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		30,14	25,66	23,59
<b>Расположение относительно остановок общественного транспорта</b>	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		30,14	25,66	23,59
<b>Доступ к объекту</b>	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		30,14	25,66	23,59
<b>Тип парковки</b>	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		30,14	25,66	23,59
<b>Поправки на физические характеристики объекта</b>				
<b>Общая площадь (фактор масштаба)</b>	2565,9	1600,0	997,0	1740,0
корректировка, %		-4,00%	-9,00%	-4,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		28,93	23,35	22,65
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		28,93	23,35	22,65

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Функциональное назначение объекта</b>	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		28,93	23,35	22,65
<b>Наличие отдельного входа</b>	с отдельным входом	с отдельным входом	с отдельным входом	с отдельным входом
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		28,93	23,35	22,65
<b>Расположение встроенного помещения в здании (этаж)</b>	25% - 1 этаж, 75% - 2 этаж и выше	25% - 1 этаж, 50% - 2 этаж и выше, 25% - цоколь	35% - 1 этаж, 35% - 2 этаж и выше, 0% - подвал	33% - 1 этаж, 67% - 2 этаж и выше,
корректировка, %		4,00%	5,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		30,09	24,52	22,65
<b>Материал стен</b>	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		30,09	24,52	22,65
<b>Состояние отделки</b>	отделка стандарт	отделка стандарт	отделка стандарт	отделка стандарт
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		30,09	24,52	22,65
<b>Результаты расчетов</b>				
Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.	-	30,09	24,52	22,65
Разница между максимальным и минимальным значениями (относительно максимального значения)	24,71%			

### 5.2.2.6.1. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

При согласовании используется метод придания весов полученным результатам, вес результата определен в зависимости от размера примененных корректировок (чем больше размер корректировок, тем меньше вес результата).

Согласование результатов корректировки единиц сравнения приведено в таблица 5.10

таблица 5.10

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.	-	30,09	24,52	22,65
Сумма абсолютных значений корректировок аналога, %		25,00%	28,00%	35,00%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки, доля		0,80	0,78	0,74
Весовой коэффициент аналога (с учетом размера примененных корректировок)		34,45%	33,65%	31,90%
Средневзвешенная стоимость единицы площади объекта оценки с учетом округления, тыс. руб./кв.м.	25,80			
Стоимость строений с учетом округления, тыс.руб.	66 200,00			

Стоимость объекта, полученная в результате расчетов сравнительным подходом составила:

**66 200 000,00 рублей**

**Шестьдесят шесть миллионов двести тысяч рублей 00 копеек**

### 5.3. Доходный подход

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

#### 5.3.1. Выбор методов расчета в рамках доходного подхода

Наиболее применимыми методами в рамках доходного подхода являются **Метод капитализации доходов** и **Метод дисконтирования денежных потоков**.

**Метод капитализации дохода** основан на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость собственности определяется настоящей стоимостью будущих выгод (стабильного дохода), которые данная собственность будет обеспечивать своему владельцу.

Процесс расчета стоимости методом капитализации дохода состоит из трех этапов:

- Сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.
- Прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды.
- Пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость методами капитализации.

Для капитализации будущих денежных потоков в настоящую стоимость применяются:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи.

Метод прямой капитализации основан на допущениях о том, что будущий доход будет поступать в виде регулярных одинаковых платежей в течение бесконечного периода времени. При этом настоящая стоимость бесконечного потока доходов рассчитывается делением величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи предполагает полный учет всех денежных потоков, поступающих от объекта оценки в течение определенного периода. Настоящая стоимость будущих денежных потоков определяется путем дисконтирования каждого потока соответствующей нормой дисконтирования. Формализуется данный метод в виде анализа дисконтированных денежных потоков или путем применения расчетных моделей капитализации по норме отдачи.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашения суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

**Безрисковая ставка дохода + Премия за риск + Вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность + Премии за инвестиционный менеджмент**

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска невозврата».

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного вложения.

**Метод капитализации доходов используется**, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Особенностью **методов дисконтированных денежных потоков** и их главным достоинством является то, что они позволяют учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью.

В целом процедура определения стоимости недвижимости на основе метода дисконтирования денежного потока включает в себя, как правило, следующие этапы:

- Расчет денежного потока для каждого периода,
- Определение соответствующей ставки дисконта,
- Расчет остаточной стоимости,
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков, остаточной стоимости, их суммарное значение,
- Внесение заключительных поправок,
- Выполнение процедуры проверки

Расчеты стоимости можно производить как на номинальной (с учетом инфляции), так и на реальной (не учитывающей инфляцию) основе. Темпы инфляции определяются на основе анализа ретроспективных данных, анализа текущей рыночной ситуации и макроэкономического прогноза на ближайшие годы.

В качестве основополагающего для расчетов, принимается номинальный денежный поток в российских рублях с предполагаемым темпом инфляции на уровне последних лет.

При выборе длительности прогнозного периода, исходим из практического опыта, указывающего на то, что оптимальным для построения прогнозов является **5-летний период** (более длительный период вызывает трудности в прогнозировании и создании достаточно точных и объективных бизнес-планов, менее длительный – недостаточен для составления полной картины о доходности проекта, т.к. обычно предполагается период вложений, когда доходы минимальны или отсутствуют и период отдачи. Предполагается, что пятилетний период охватывает процесс от начала вложений до получения дохода полностью).

При составлении плана инвестиции учитывается необходимость проведения подготовительных ремонтных работ до начала использования объектов

Расчет ставки дохода может быть осуществлен указанным выше кумулятивным методом, а процесс дисконтирования следующим образом:

При проведении процедуры дисконтирования необходимо учитывать, как денежные потоки поступают во времени (в начале каждого периода, в конце каждого периода, равномерно в течение года, и т.д.)

Формула текущей стоимости получаемой в будущем денежной единицы имеет следующий вид:

для конца периода

$$PV = \frac{1}{(1 + R)^n}$$

для середины периода

$$PV = \frac{1}{(1 + R)^{(n-0.5)}}$$

где  $n$  - число периодов.

Техника дисконтирования предполагает также расчет стоимости реверсии или **остаточной стоимости объекта**.

Определение остаточной стоимости основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы от оцениваемого имущества стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные одноуровневые доходы.

Расчет стоимости в после прогнозный период может быть произведен несколькими методами в зависимости от планируемых изменений, которые вероятны в после прогнозный период. Существуют несколько методов расчетов, в том числе по ликвидационной стоимости; метод "предполагаемой продажи", модель Гордона и др.

Модель Гордона капитализирует годовой доход послепрогнозного периода показателя стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны. Техника расчетов данным методом, естественно, аналогична расчетам методом капитализации.

**Метод Дисконтирования денежных потоков применяется, когда:**

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

Обоснование сделанного выбора методики расчета - в нижеприведенной таблице (см. таблица 5.11)

таблица 5.11

Наименование и описание, методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости объекта оценки
Метод капитализации дохода (описание приведено выше)	Простота использования	Применим только при условии стабильности и постоянстве ожидаемых дохода	+

Наименование и описание, методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости объекта оценки
Метод дисконтирования денежных потоков (описание приведено выше)	Позволяет расчеты при условии непостоянных(нестабильных) прогнозируемых доходах	Более сложен, требует большего количества исходных данных	предполагается получение нестабильных доходов

В данной работе нами применен метод капитализации дохода, т.к. объект оценки пригоден к сдаче в аренду, следовательно предполагаются получение стабильных доходов.

### 5.3.2. Расчет стоимости оцениваемой недвижимости доходным подходом

#### 5.3.2.1. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Не выявлено фактов, свидетельствующих о возможности значительных изменений (снижение или увеличение) арендных поступлений от владения данным имуществом: помещение находится в хорошем состоянии, не требует вложений, правовых ограничений способности приносить доход не выявлено, расположение помещения обеспечивает достаточно устойчивый спрос арендаторов на него.

#### 5.3.2.2. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования

В связи с тем, что оценщиками использован метод капитализации (без установления конкретного периода прогнозирования), анализ способности приносить доход после периода прогнозирования не требуется и не проводился.

#### 5.3.2.3. Определение ставки дисконтирования (при расчете методом дисконтирования), ставки капитализации (при расчете методом капитализации)

В данном отчете использован метод капитализации, соответственно определена ставка капитализации.

В расчетах использована ставка капитализации по данным источника: "Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021", принято максимальное значение из расширенного интервала поскольку площадь объекта более 2500 кв.м. и возраст здания более 50 лет

Ставка капитализации	14,2%
----------------------	-------

Таблица 51. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	12,0%	9,8%	14,2%
2. Торговые объекты	12,5%	10,4%	14,6%
3. Объекты свободного назначения	12,0%	9,6%	14,4%

В данном отчете использован метод капитализации, соответственно рассчитывалась ставка капитализации.

Ставка капитализации рассчитана с помощью метода куммулятивного построения.

#### 5.3.2.4. Расчет рыночной арендной платы за помещения

За рассматриваемый период действует следующий диапазон ставок арендной платы на предлагаемые объекты сходного назначения, расположенные в районе расположения объекта оценки: от 500 до 583,94 руб./кв.м/мес. (без учёта скидки на торг, в зависимости от расположения на этаже, выхода на красную линию, близости остановки общественного транспорта, площади и др. факторов).

Согласно реестру арендаторов, предоставленный Заказчиком, средняя арендная ставка по договорам составляет 472 руб./кв.м./мес без учета коммунальных и эксплуатационных услуг. Таким образом, арендная ставка по договору аренды ниже рынка, поэтому для расчетов доходным подходом были использованы рыночные арендные ставки.

### 5.3.2.4.1. Выбор объектов-аналогов

Объекты, схожие по своим характеристикам с объектом оценки, представлены в нижеследующей таблице (см. ). На этапе сбора исходной информации, Оценщиком отобрано несколько предложений к продаже объектов, аналогичных объекту оценки. Из представленных 5 предложений Оценщик выбрал в качестве аналога предложения исходя из местоположения, площади объекта и назначения.

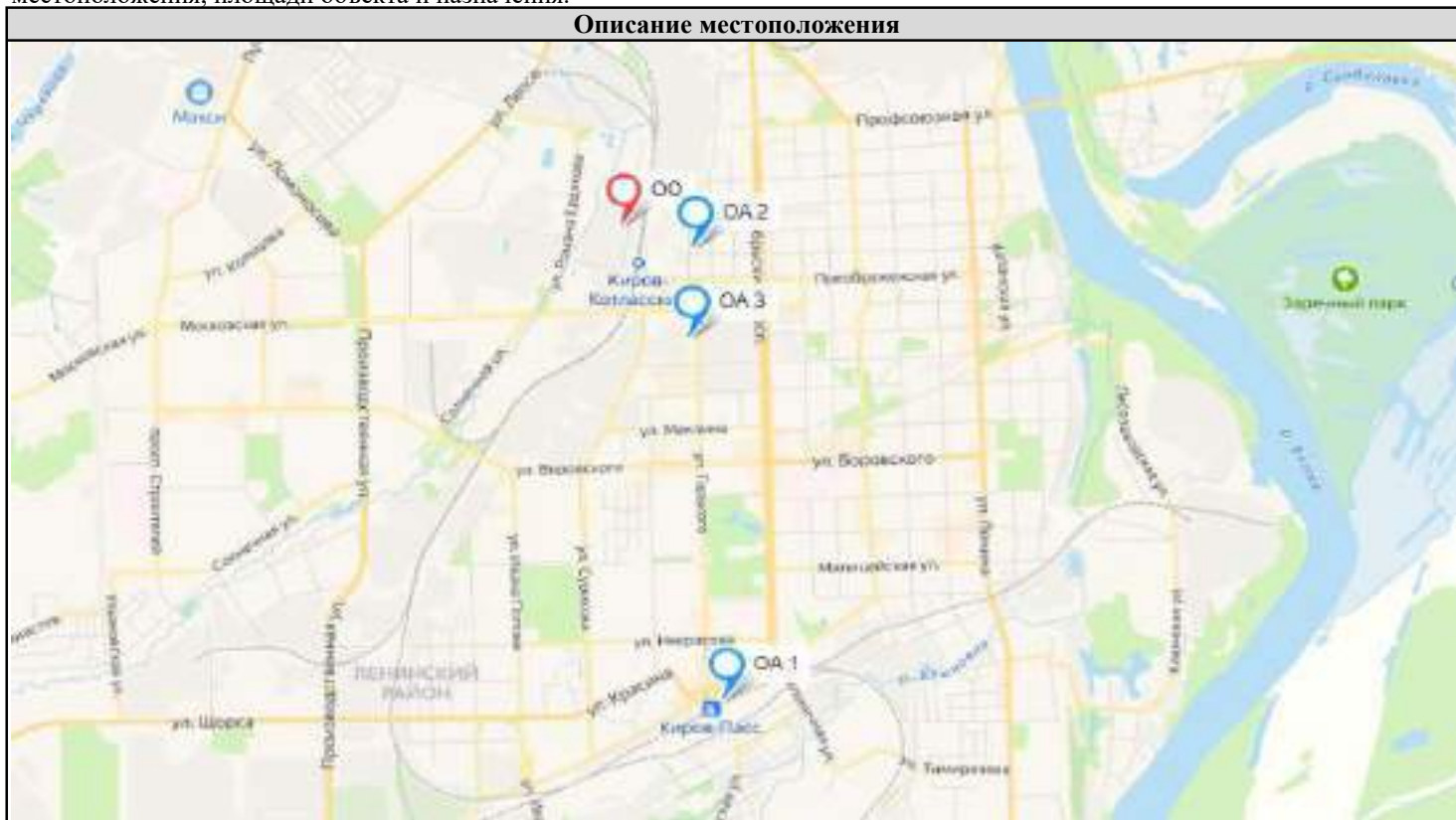


таблица 5.12

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб. /кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, руб.	Стоимость предложения с учетом торга, руб. /кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Кировская область, Киров, Ленинский район, Комсомольская ул., 42А	68,50	40 000,00	583,94	11,0%	35 600,00	519,71	объявление с сайта <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.5_m_2224446044">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.5_m_2224446044</a>
Передаваемые права				право пользования в течение месяца				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям сделки				соответствует				
Дата продажи/предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местоположение в пределах города				среднеэтажная жилая застройка				
Расположение относительно "красной линии"				на красной линии				
Расположение относительно остановок общественного				непосредственно у остановок общественного транспорта				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Тип парковки				стихийная парковка				
Общая площадь (фактор масштаба)*				50-100				
Тип объекта				встроенное помещение				

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Функциональное назначение объекта				офисно-торговый объект свободного назначения				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				2 этаж и выше				
Состояние отделки				типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Состав арендной ставки				арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных платежей				
2	Кировская область, Киров, Пятницкая ул., 121	123,30	70 000,00	567,72	11,0%	62 300,00	505,27	m.:8-912-330-48-70, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_123.3_m_2779114057">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_123.3_m_2779114057</a>
Передаваемые права				право пользования в течение месяца				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям сделки				соответствует				
Дата продажи/предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местоположение в пределах города				окраины промзоны				
Расположение относительно "красной линии"				на красной линии второстепенных дорог				
Расположение относительно остановок общественного транспорта				на удалении от остановок общественного транспорта				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Тип парковки				стихийная парковка				
Общая площадь (фактор масштаба)*				100-250				
Тип объекта				встроенное помещение				
Функциональное назначение объекта				офисно-торговый объект свободного назначения				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				1 этаж				
Состояние отделки				типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Состав арендной ставки				арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных платежей				
3	Кировская область, Киров, ул. Горького, 1А	170,00	97 500,00	573,53	11,0%	86 775,00	510,44	m.8-912-701-67-81, <a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_2971807247">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_2971807247</a>
Передаваемые права				право пользования в течение месяца				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям сделки				соответствует				
Дата продажи/предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местоположение в пределах города				окраины промзоны				
Расположение относительно "красной линии"				внутриквартально				
Расположение относительно остановок общественного транспорта				на удалении от остановок общественного транспорта				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Тип парковки				стихийная парковка				
Общая площадь (фактор масштаба)*				100-250				
Тип объекта				встроенное помещение				
Функциональное назначение объекта				офисно-торговый объект свободного назначения				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				1 этаж				
Состояние отделки				типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Состав арендной ставки				арендная ставка с учетом коммунальных платежей				

\* - скидки на уторговывание, которые установлены в размере 11% (согласно данным источника: "Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021").

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	7.6%	17.4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12.5%	7.2%	17.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11.3%	6.4%	16.1%
4. Стрит-ритейл	16.0%	6.3%	14.7%
5. Объекты свободного назначения	11.0%	6.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13.6%	7.6%	19.4%

#### 5.3.2.4.2. Выбор параметров сравнения

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

Отобранные предложения совпадают с объектом оценки по следующим признакам:

- объем передаваемых прав;
- соответствие стандартным условиям финансирования;
- соответствие стандартным условиям прямой продажи;
- дата предложения/сделки.

Для сравнения аналогов были использованы также следующие параметры:

*Статус населенного пункта*

*Местоположение в пределах города*

*Расположение относительно "красной линии"*

*Расположение относительно остановок общественного транспорта*

*Доступ к объекту*

*Тип парковки*

*Общая площадь (фактор масштаба)\**

*Тип объекта*

*Функциональное назначение объекта*

*Расположение встроенного помещения в здании (этаж)*

*Состояние отделки*

*Состав арендной ставки*

#### **5.3.2.4.3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

Сравнительный анализ см.таблица 5.13

#### **5.3.2.4.4. Выбор единиц сравнения**

В качестве сравниваемой единицы для помещений торгово-офисного назначения использована арендная ставка за единицу площади в месяц - рублей за 1 кв.м в месяц **общей площади**.

#### **5.3.2.4.5. Обоснование значений корректировок**

##### **Передаваемые права**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### **Соответствие стандартным условиям финансирования**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### **Соответствие стандартным условиям сделки**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### **Дата продажи/предложения**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### **Статус населенного пункта**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

##### **Местоположение в пределах города**

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.  
Местоположение в пределах города объекта оценки - окраины промзоны,  
аналога №1 - среднеэтажная жилая застройка,  
аналога №2 - окраины промзоны,  
аналога №3 - окраины промзоны.

Согласно данным источника "Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Таким образом, к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-14%).

#### **Расположение относительно "красной линии"**

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Расположение относительно 'красной линии' объекта оценки - внутриквартально,

аналог №1 - на красной линии,

аналог №2 - на красной линии второстепенных дорог,

аналог №3 - внутриквартально.

Согласно данным источника "Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

Таким образом, к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-14%), к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-9%).

#### **Расположение относительно остановок общественного транспорта**

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Расположение относительно остановок общественного транспорта объекта оценки - на удалении от остановок общественного транспорта,

аналога №1 - непосредственно у остановок общественного транспорта,

аналога №2 - на удалении от остановок общественного транспорта,

аналога №3 - на удалении от остановок общественного транспорта.

Согласно данным источника "Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,15	1,14	1,16
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15	1,17

Таким образом, к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-7%).

#### **Доступ к объекту**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

#### **Тип парковки**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

#### **Общая площадь (фактор масштаба)\***

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

**Тип объекта**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

**Функциональное назначение объекта**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

**Расположение встроенного помещения в здании (этаж)**

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.  
Расположение встроенного помещения объекта 1 - 25% - 1 этаж, 75% - 2 этаж и выше.  
аналога №1 - 2 этаж и выше,  
аналога №2 - 1 этаж,  
аналога №3 - 1 этаж

Согласно данным источника "Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Таким образом, к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 1%, к аналогам №2,3 применена понижающая поправка в размере (-3%).

**Материал стен**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.  
Корректировка не применялась.

**Состав арендной ставки**

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.  
Состав арендной ставки объекта оценки - арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных платежей,  
аналога №1 - арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных платежей,  
аналога №2 - арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных платежей,  
аналога №3 - арендная ставка с учетом коммунальных платежей

Согласно данным источника "Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5.7%	5.0%	6.4%
Водоснабжение и канализация	2.9%	2.3%	3.4%
Отопление	5.3%	4.6%	6.1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13.9%</b>	<b>11.9%</b>	<b>15.9%</b>

Таким образом к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-11%).

**5.3.2.4.6. Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов**

Корректировка единиц сравнения для объектов-аналогов приведена ниже в таблице (см. таблица 5.13)

таблица 5.13

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Исходная информация</b>				
<b>Источник информации</b>		объявление с сайта <a href="https://www.avito.ru/kirov/skaya_oblast_kirov/komm_ercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.5_m_2224446044">https://www.avito.ru/kirov/skaya_oblast_kirov/komm_ercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.5_m_2224446044</a>	т.:8-912-330-48-70, <a href="https://www.avito.ru/kirov/skaya_oblast_kirov/komm_ercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_123.3_m_2779114057">https://www.avito.ru/kirov/skaya_oblast_kirov/komm_ercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_123.3_m_2779114057</a>	т.:8-912-701-67-81, <a href="https://www.avito.ru/kirov/skaya_oblast_kirov/komm_ercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_2971807247">https://www.avito.ru/kirov/skaya_oblast_kirov/komm_ercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_2971807247</a>
<b>Адрес</b>	Кировская область, г Киров, проезд Транспортный, д 12	Кировская область, Киров, Ленинский район, Комсомольская ул., 42А	Кировская область, Киров, Пятницкая ул., 121	Кировская область, Киров, ул. Горького, 1А
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	2 565,90	68,5	123,3	170,0
<b>Единица сравнения</b>				
<b>Арендная плата за 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, руб./месяц</b>	-	519,71	505,27	510,44
<b>Поправки на объем передаваемых прав, условия продажи и финансирования</b>				
<b>Передаваемые права</b>	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
<i>корректировка, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		519,71	505,27	510,44
<b>Соответствие стандартным условиям финансирования</b>	+	+	+	+
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		519,71	505,27	510,44
<b>Соответствие стандартным условиям сделки</b>	+	+	+	+
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		519,71	505,27	510,44
<b>Дата продажи/предложения</b>	14 июня 2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		519,71	505,27	510,44
<b>Поправки на местоположение</b>				
<b>Статус населенного пункта</b>	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		519,71	505,27	510,44
<b>Местоположение в пределах города</b>	окраины промзоны	среднеэтажная жилая застройка	окраины промзоны	окраины промзоны
<i>корректировка, %</i>		-14,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		446,95	505,27	510,44
<b>Расположение относительно "красной линии"</b>	внутриквартально	на красной линии	на красной линии второстепенных дорог	внутриквартально
<i>корректировка, %</i>		-14,00%	-9,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		384,38	459,80	510,44
<b>Расположение относительно остановок общественного транспорта</b>	на удалении от остановок общественного транспорта	непосредственно у остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта
<i>корректировка, %</i>		-7,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		357,47	459,80	510,44

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Доступ к объекту</b>	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		357,47	459,80	510,44
<b>Тип парковки</b>	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		357,47	459,80	510,44
<b>Поправки на физические характеристики объекта</b>				
<b>Общая площадь (фактор масштаба)*</b>	2565,90	68,50	123,30	170,00
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		357,47	459,80	510,44
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		357,47	459,80	510,44
<b>Функциональное назначение объекта</b>	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		357,47	459,80	510,44
<b>Расположение встроенного помещения в здании (этаж)</b>	25% - 1 этаж, 75% - 2 этаж и выше	2 этаж и выше	1 этаж	1 этаж
корректировка, %		1,00%	-3,00%	-3,00%
скорректированная стоимость, руб.		361,04	446,00	495,13
<b>Материал стен</b>	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		361,044	446,003	495,128
<b>Состав арендной ставки</b>	арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	арендная ставка с учетом коммунальных платежей
корректировка, %		0,00%	0,00%	-11,00%
скорректированная стоимость, руб.		361,04	446,00	440,66
<b>Результаты расчетов</b>				
<b>Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.</b>		361,04	446,00	440,66
<b>Разница между максимальным и минимальным значениями</b>		19,05%		

\* - корректировка на площадь не применялась, т.к. имеется возможность Объект оценки сдать в аренду частями (отдельными помещениями).

#### 5.3.2.4.7. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам

При согласовании используется метод придания весов полученным результатам, вес результата определен в зависимости от размера примененных корректировок (чем больше размер корректировок, тем меньше вес результата).

Согласование результатов корректировки единиц сравнения см. таблица 5.14

таблица 5.14

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	-	361,00	446,00	441,00
Сумма абсолютных значений корректировок аналога, %		36,00%	12,00%	14,00%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки, доля		0,74	0,89	0,88
Весовой коэффициент аналога (с учетом размера примененных корректировок)		29,35%	35,64%	35,01%
Средневзвешенная арендная ставка с учетом округления, руб./кв.м./месяц		419,00		

Арендная плата за единицу площади помещений, полученная в результате расчетов, составила:

**419,00** рублей за 1 кв.м в месяц

**Четыреста девятнадцать рублей 00 копеек за 1 кв.м в месяц**

### 5.3.2.5. Расчет потенциального дохода

таблица 5.15

Наименование/назначение	Арендопригодная площадь*, кв.м	Средняя ставка арендной платы, руб./кв.м.	Сумма плановой аренды, тыс. руб.
Разрешенное использование (назначение) улучшений	2 565,90	419,00	12 901,35
<b>ИТОГО с учетом округления:</b>			<b>12 901,35</b>

\* - т.к. подобранные для расчетов арендной ставки аналоги представляют собой помещения, включающие в себя помимо полезной площади и вспомогательные помещения (лестницы, санузлы, коридоры и т.д.), то для расчетов в качестве арендопригодной площади используется общая площадь помещения.

### 5.3.2.6. Расчет постоянных и переменных расходов

#### Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов офисно-торгового назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Следует отметить, что вопросы загрузки коммерческой недвижимости представляют интерес и с точки зрения обеспечения максимально чистого дохода.

Расчет представлен в Таблице далее.

таблица 5.16

Наименование	Принятое значение среднегодовых потерь для исследуемого объекта (с учетом округления), тыс.руб.	Принятое значение среднегодовых потерь для исследуемого объекта (с учетом округления), %	Среднегодовые потери, тыс.руб.
Процент недозагрузки при сдаче в аренду*	12 901,35	17,80%	2 296,44

\* - процент недозагрузки при сдаче в аренду определен согласно "Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021", принято минимальное значение из доверительного интервала, поскольку часть объекта оценки сдано в аренду

Таблица 10. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	17,5%	16,1% - 18,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,0%	18,0% - 21,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	17,5%	16,2% - 18,8%
4. Стрит-ритейл	17,5%	16,2% - 18,8%
5. Объекты свободного назначения	19,0%	17,6% - 20,2%

### Расходы на содержание объекта

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) - это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства ДВД за исключением расходов по обслуживанию долга и подоходных налогов.

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

1. оплата коммунальных услуг (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия) за исключением платежей, оплачиваемых арендаторами;
2. расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание;
3. расходы на страхование объекта недвижимости;
4. административные расходы и расходы на заработную плату обслуживающего персонала с налогами;
5. налоги на имущество, на землю (арендная плата за пользование земельным участком).

Расчет представлен в Таблице далее.

таблица 5.17

Наименование	Расходы на содержание*, % от ПВД	Сумма плановой аренды, руб.	Расходы на содержание, тыс.руб.
нежилое здание	20,7%	12 901,35	2 670,58

\* - расходы на содержание определены согласно "Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022"

Таблица 33. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9% - 22,5%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4% - 26,0%

### 5.3.2.7. Расчет прогнозируемого денежного потока

таблица 5.18

Наименование	тыс.руб.
<b>Итого потенциальный валовый доход</b>	<b>12 901,35</b>
Потери арендной платы от недозагрузки	2296,44
<b>Итого действительный валовый доход, (ДВД)</b>	<b>10 604,91</b>
<b>Операционные расходы</b>	
Расходы на содержание	2 670,58
<b>Итого операционные расходы</b>	<b>2 670,58</b>
<b>Операционный доход</b>	<b>7 934,33</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>7 934,33</b>

## 5.3.2.8. Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки

таблица 5.19

Прогнозируемый доход в последний прогнозный период, тыс.руб./год	Ставка капитализации	Стоимость объекта, тыс.руб.
7 934,33	14,20%	55 876,00
<b>ИТОГО округленно:</b>		<b>55 880,00</b>

Стоимость объекта оценки, полученная в результате расчетов доходным подходом составила:

**55 880 000,00 руб.**

*Пятьдесят пять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч рублей 00 копеек*

## 6. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

### 6.1. Описание процедуры согласования

Использованные в отчете методы расчета рыночной стоимости дали следующие результаты:

затратный подход -	<i>не применялся</i>		
сравнительный подход -	66 200 000,0	рублей	
доходный подход -	55 880 000,0	рублей	
Расхождение между результатами использованных подходов составляет		18,47%	и оценивается как <i>незначительное</i> .

### 6.2. Обоснование выбора использованных весов

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход - не применялся.
2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь достаточный вес при решении об окончательной стоимости.
3. Доходный подход хотя и содержит величины, больше зависящие от субъективного мнения оценщика (прогнозные доходы и ставка капитализации), но все-таки является достаточно точным и более всех соответствует интересам покупателя.

таблица 6.1

Показатели	Подход		
	затратный	сравнительный	доходный
Достоверность и полнота исходной информации	-	50,0	50,0
Допущения, принятые в расчетах	-	50,0	50,0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	50,0	50,0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	50,0	50,0
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	-	50,0	50,0
<b>Итого</b>	<b>=</b>	<b><u>50,0</u></b>	<b><u>50,0</u></b>

### 6.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки ( $V$ , руб.) определяется по формуле

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3,$$

где  $V_1$ ,  $V_2$  и  $V_3$  - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

$Q_1, Q_2$  и  $Q_3$  - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

$V =$	-	тыс. руб. х	-	66 200,0	тыс.руб. х	0,50
+	55 880,0	тыс. руб. х	0,50	=	61 040,0	тыс.руб.

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение.

**Рыночная стоимость ОБЪЕКТА оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:**

61 040 000,00 рублей

Шестьдесят один миллион сорок тысяч рублей 00 копеек

в т.ч. НДС\*

9 005 000,00 рублей

Девять миллионов пять тысяч рублей 00 копеек

в том числе:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	в т.ч. НДС*, руб.
1	административное и проходной	2 565,90	54 030 000,00	9 005 000,00
2	земельный участок	1 899,00	7 010 000,00	0,00
<b>ИТОГО</b>			<b>61 040 000,00</b>	<b>9 005 000,00</b>

\* - возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

Директор ООО "РЦПОиЭ"  
 Руководитель регионального представительства  
 Ассоциации "Саморегулируемая организация  
 оценщиков" ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

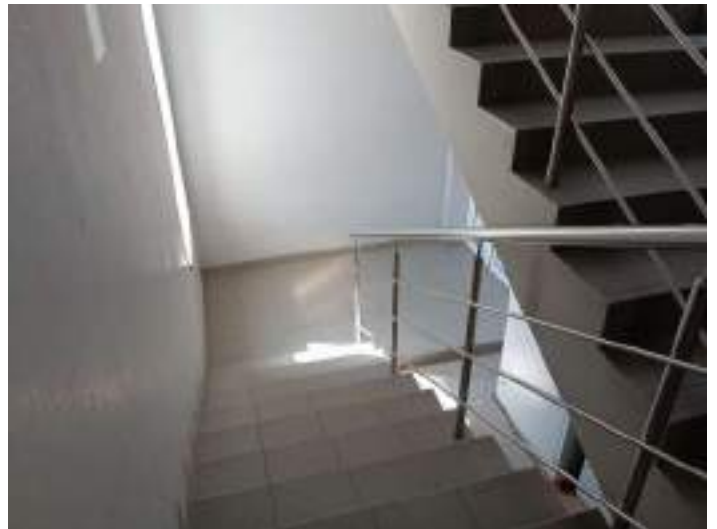


Кудряшов Д.Г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ  
ДОКУМЕНТОВ (устанавливающие количественные и  
качественные характеристики объекта оценки;  
правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;  
документы технической инвентаризации; заключения  
специальных экспертиз; другие документы по объекту оценки)**

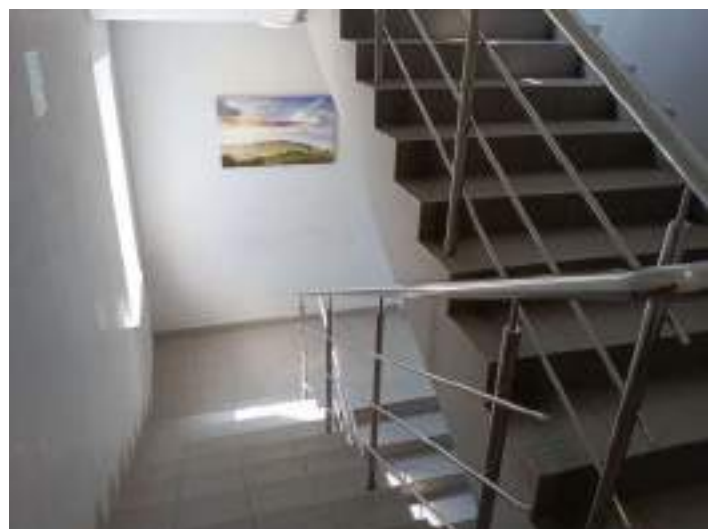
















Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2022, поступившего на рассмотрение 05.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133476033			
Кадастровый номер:	43:40:000100:339		
Номер кадастрового квартала:	43:40:000100		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 43:40:000100:0065:5409/09/Б,Д,Е; Инвентарный номер 5409; Кадастровый номер 43:40:000100:121 01.10.2014 филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области		
Местоположение:	Кировская область, г Киров, проезд Транспортный, д 12		
Площадь:	2565.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административное и проходной		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1968		
Кадастровая стоимость, руб.:	30487625.62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	43:40:000100:630, 43:40:000100:65		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133476033		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 43:40:000100:339		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Козяева Ольга Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133476033			
Кадастровый номер:		43:40:000100:339	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью фирма "Кировнабсервис", ИНН: 4346002425
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 43-43/001-43/001/241/2015-602/1 13.04.2015 11:49:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		24.08.2021 08:33:39
	номер государственной регистрации:		43:40:000100:339-43/079/2021-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.08.2021 по 09.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № ДИ-7М-1-1РУУ55СQ/5, выдан 06.08.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 4
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 8
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133476033	
Кадастровый номер: 43:40:000100:339	
4.2	Ипотека
дата государственной регистрации:	23.04.2021 14:10:16
номер государственной регистрации:	43:40:000100:339-43/079/2021-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.04.2021 по 20.03.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № ДИ-904/1, выдан 13.04.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение №1 к Договору ипотеки № ДИ-904/1 от 13 апреля 2021 г., выдан 14.09.2021
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
Договоры участия в долевым строительстве:	данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования:	не зарегистрировано
Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133476033			
Кадастровый номер: 43:40:000100:339			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133476033			
Кадастровый номер: 43:40:000100:339			

## 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	584714.22	2197343.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	584712.74	2197353.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	584662.22	2197345.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	584664.26	2197332.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	584684.64	2197335.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	584685.72	2197329.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	584688.49	2197329.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	584689.05	2197326.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	584702.19	2197329.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	584701.75	2197331.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	584704.65	2197332.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	584703.65	2197338.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	584709.69	2197339.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133476033			
Кадастровый номер: 43:40:000100:339			
1	584714.22	2197343.22	0.1
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3
Лист № 3 раздела 5.1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8	
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133476033	
Кадастровый номер: 43:40:000100:339	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-43, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Кировский филиал  
ФГУП "Ростехинвентаризация -  
Федеральное БТИ"

Федеральное государственное унитарное предприятие  
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"  
Федеральное БТИ  
(далее именованное ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)  
Кировский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное бюро технической инвентаризации"  
(далее именованное подразделение ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание  
(вид объекта учета)  
здание административного назначения с проходной  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Кировская область	
Район	Октябрьский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	"Город Киров"
Населенный пункт	тип	-----
	наименование	-----
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	Транспортный
Номер дома	12	
Номер корпуса	-----	
Номер строения	-----	
Литера	0200	
Иное описание местоположения	-----	

*Сведения о постановке на технический учет в ОТИ*

Инвентарный номер дела	5409
Инвентарный номер объекта	43:40:000100:65:33:401:002:000054090:0200
Ранее присвоенный инвентарный номер объекта	43:40:000100:65:5409:09:Б,Д,Е

Паспорт составлен по состоянию на

02 декабря 2024

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ  
М.П.



(Подпись И.О.)

## СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ ст
1.	Общие архитектурно-планировочные и эксплуатационные сведения о здании	3
2.	Распределение площадей	3
3.	Ситуационный план	4
4.	Инвентарный план	5
5.	Экспликация площадей к инвентарному плану	6
6.	Основные характеристики здания	6
7.	Координаты здания	7
8.	Сведения о ранее проводившихся обследованиях	7
9.	Постажные планы	8
10.	Экспликация площадей к поэтажным планам	10
11.	Элементы инженерного благоустройства помещений	12
12.	Исчисление площадей и объемов по наружному обмеру	15
13.	Техническое описание конструктивных элементов многоквартирного дома и определение физического износа	14
14.	Исчисление инвентаризационной стоимости	15
15.	Отметки об обследованиях	15
16.	Документы, предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации	15

# 1. ОБЩИЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ

Тип объекта капитального строительства: здание  
 Назначение: нежилое  
 Фактическое использование: по назначению  
 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 1968 Год реконструкции/ капитального ремонта: 2014  
 Серия, тип проекта: нет данных  
 Материал стен: кирпичные  
 Строительный объем: 9876 куб.м.  
 Этажность: 4 Этажность подземная: \_\_\_\_\_ Количество этажей: 4  
 Количество нежилых помещений: \_\_\_\_\_  
 Общая площадь: 2565,9 Открытые неотапливаемые планировочные элементы здания \_\_\_\_\_

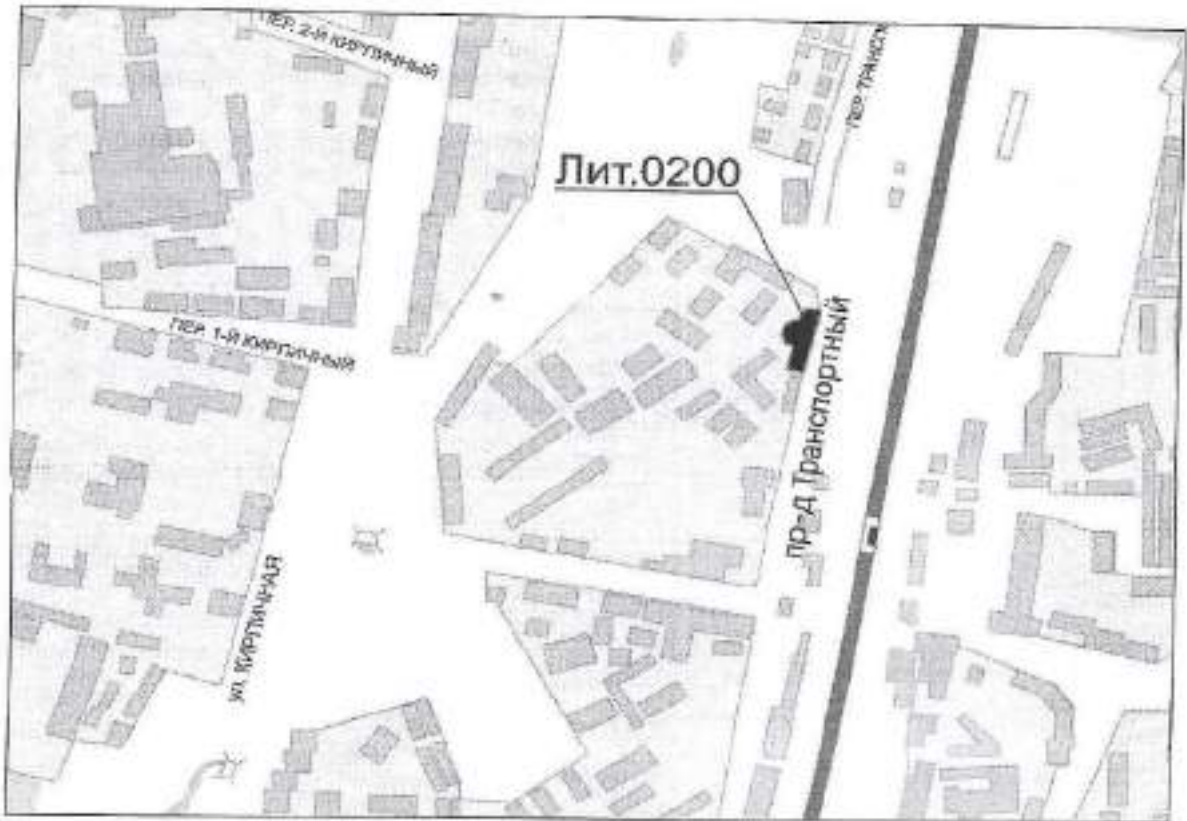
Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра):

*Разрешение на строительство №RU43306000-199 от 15.07.2013г.*

## 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ

№ п/п	Номер помещения	Состав помещений здания	Площадь нежилых помещений, кв.м.	
			Общая	Открытые неотапливаемые планировочные элементы
1	2	3	4	5
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				

3. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Кировский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное бюро технической инвентаризации"

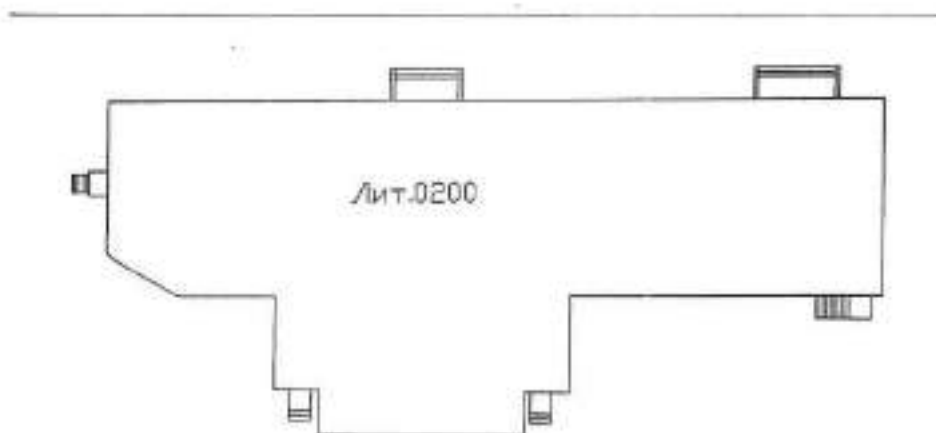
Ситуационный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 610090, Кировская область, Оханский район, Гирокский округ "Город Киров" д/пос. Транспортный, 12	Лист	Л
Руководитель экспедиции	О.И. Макашова	<i>[Signature]</i>	02.12.2014		Листов	1
Инвентаризатор	А.В. Макашова	<i>[Signature]</i>	02.12.2014		Масштаб	1:2000



4. ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН

проезд Транспортный



Кировский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное бюро технической инвентаризации»

Инвентарный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист	1
Руководитель группы	О.Л. Кутыркина		21.02.14	Листов	1
Инвентаризатор	М.С. Козлов		22.12.2014	Масштаб	1:500

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ К ИНВЕНТАРНОМУ ПЛАНУ

Кадастровый номер земельного участка		Реквизиты документа ГКН		Площадь, кв.м.
1	2			3
43:40:000100:65	Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из ГКН) от 27.10.2008г. № 13-08880 выданная Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Кировской области			3895
<b>Площадь земельных участков, всего:</b>				<b>3895</b>
<b>Площадь территории фактического землепользования, всего:</b>				<b>3895</b>
В том числе:	застроенная			461,9
	не застроенная			
	в том числе:	с твердым покрытием	проездов	
			тротуаров	
			прочих элементов	
	оборудованные площадки			
грунт				
под зелеными насаждениями				

6. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ

Литера (номер)	Наименование здания, пристройки	Наименование и материал основного конструктивного элемента	Основной параметр			Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 1968г.
			наименование	ед. изм.	значение		
1	2	3	4	5	6	7	8
0200	здание административного назначения с проходной	карпачное	Строительный объем	куб.м	98%	0	431792
<b>Итого</b>							<b>431792</b>
<b>индекс пересчета на 2010 г.</b>			<b>8,22</b>	<b>Итого в ценах 2010 года :</b>			<b>35492250</b>

Действительная инвентаризационная стоимость здания по состоянию на 02.12.2014 составляет:  
 в ценах 2010 г. (Тридцать пять миллионов четыреста девяносто две тысячи двести пятьдесят рублей)  
 (сумма прописью)

В том числе действительная инвентаризационная стоимость незалдых помещений:

Номер помещения	Наименование помещения	Общая площадь	Объем	Действительная инвентаризационная стоимость, руб.
1	2	3	4	5

Дата записи	Литера по плану	Этаж	№ помещения	№ комнаты	Назначение помещения	Административная		Общественно-питомая		лоджия/балкон	вспомогат. кл.	Общая площадь	Высота
						основная	вспомог.	основная	вспомог.				
				30	подсобная		17,1					17,1	
				31	кабинет	21,7						21,7	
				32	кабинет	61,4						61,4	
				33	кабинет	24,8						24,8	
				<b>Итого по 3 этажу</b>		<b>428,4</b>	<b>176,4</b>					<b>604,8</b>	
				22	лестничная клетка						14,2	14,2	
				28	лестничная клетка						14,2	14,2	
				<b>Итого по лест. клеткам этажа</b>							<b>28,4</b>	<b>28,4</b>	
				<b>Итого по этажу с лест. клетками</b>		<b>428,4</b>	<b>176,4</b>				<b>28,4</b>	<b>633,2</b>	
	401			1	кабинет	53,8						53,8	2,7
				2	кабинет	14,2						14,2	
				3	кабинет		5,0					5,0	
				4	санузел		4,4					4,4	
				5	санузел		2,3					2,3	
				6	санузел		1,6					1,6	
				7	санузел		2,7					2,7	
				8	санузел		3,7					3,7	
				9	коридор		16,3					16,3	
				10	коридор		6,2					6,2	
				11	кабинет	25,0						25,0	
				13	холл	66,6						66,6	
				14	кабинет	18,1						18,1	
				15	кабинет	27,5						27,5	
				16	санузел		3,1					3,1	
				17	санузел		2,6					2,6	
				18	санузел		2,0					2,0	
				19	коридор		4,3					4,3	
				20	кабинет	19,4						19,4	
				21	кабинет	39,9						39,9	
				22	кабинет	36,2						36,2	
				23	кабинет	21,7						21,7	
				24	кабинет	11,6						11,6	
				25	кабинет	17,6						17,6	
				27	кабинет	20,7						20,7	
				28	коридор		31,6					31,6	
				29	кабинет	35,7						35,7	
				30	кабинет	20,8						20,8	
				31	кабинет	20,9						20,9	
				32	кабинет	25,1						25,1	
				33	кабинет	21,5						21,5	
				34	коридор		23,3					23,3	
				<b>Итого по 4 этажу</b>		<b>495,4</b>	<b>109,0</b>					<b>604,4</b>	
				12	лестничная клетка						14,2	14,2	
				26	лестничная клетка						14,2	14,2	
				<b>Итого по лест. клеткам этажа</b>							<b>28,4</b>	<b>28,4</b>	
				<b>Итого по этажу с лест. клетками</b>		<b>495,4</b>	<b>109,0</b>				<b>28,4</b>	<b>632,8</b>	
				<b>Итого по зданию с лест. клетками</b>		<b>1632,0</b>	<b>645,3</b>	<b>112,1</b>	<b>34,5</b>			<b>142,0</b>	<b>2565,9</b>

к поэтажному плану строения, расположенного

по адресу: Октябрьский район, Горьковской округа "Город Киров" , проезд Транспортный, дом №212

Высота

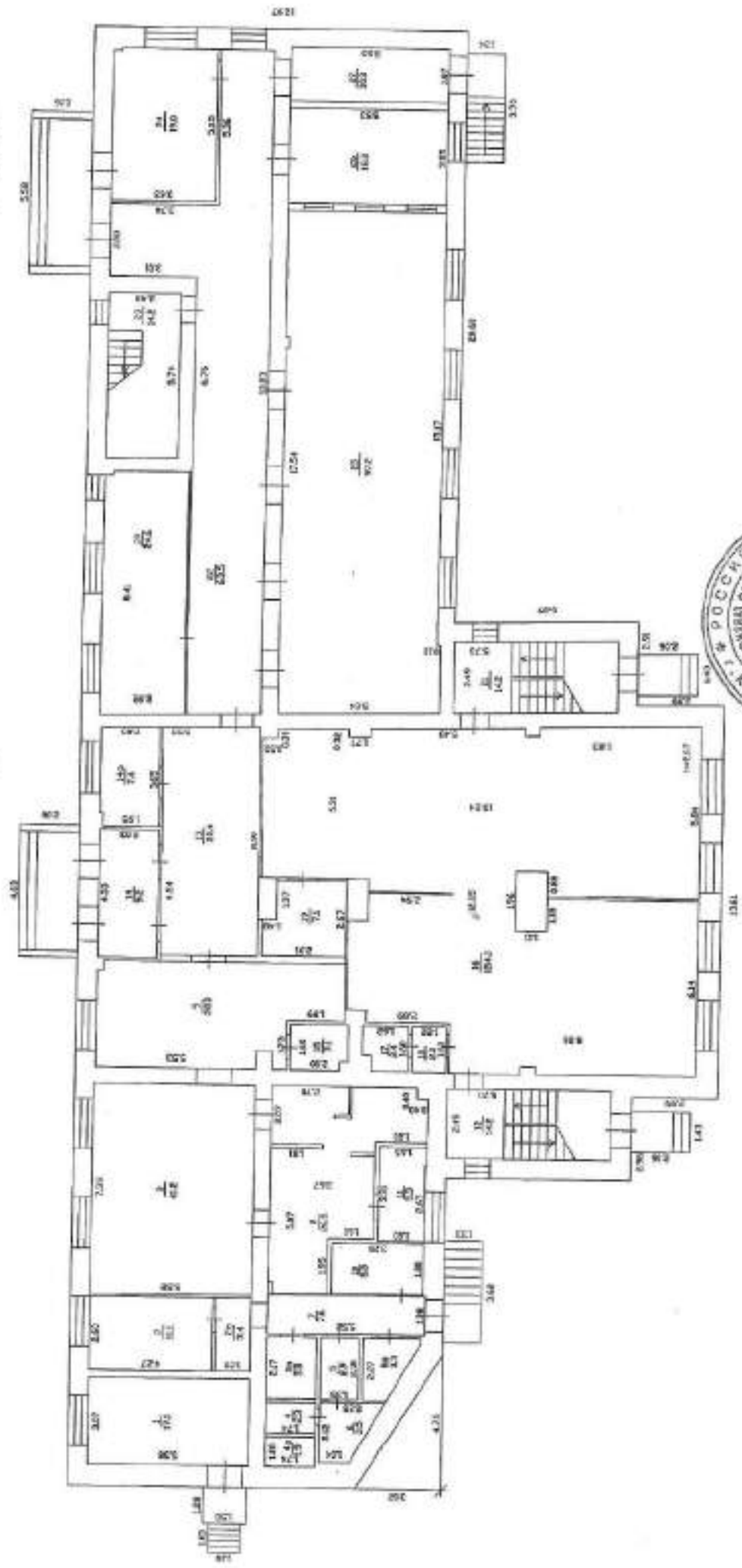
2,7

Дата записи	Литера по плану	Этаж	№ помещения	Назначение помещения	административная		общественное		подсобная	лестничная	Итого площадь	Высота помещения
					основная	вспомог.	основная	вспомог.				
		1	1	тепловой пункт	17,1						17,1	2,67
			2	цех			11,1				11,1	
			2в	коридор				3,4			3,4	
			3	обеденный зал			41,2				41,2	
			4	подсобная				2,3			2,3	
			4а	подсобная				1,9			1,9	
			5	подсобная				2,9			2,9	
			5а	санузел				3,8			3,8	
			6	подсобная				3,5			3,5	
			6а	подсобная				3,3			3,3	
			7	коридор				7,6			7,6	
			8	цех			26,5				26,5	
			9	обеденный зал			28,0				28,0	
			10	подсобная				5,8			5,8	
			11	цех			5,3				5,3	
			13	холл		28,4					28,4	
			14	тамбур		9,2					9,2	
			14а	кабинет		7,4					7,4	
			15	санузел		3,1					3,1	
			16	кабинет	154,0						154,0	
			17	санузел		2,4					2,4	
			18	санузел		2,0					2,0	
			19	кабинет персонала		7,1					7,1	
			20	кабинет	24,6						24,6	
			22	коридор		63,5					63,5	
			24	пост охраны		19,0					19,0	
			25	кабинет	97,2						97,2	
			26	кабинет	18,0						18,0	
			27	коридор		10,3					10,3	
				<b>Итого по 1 этажу</b>	<b>310,9</b>	<b>162,4</b>	<b>112,1</b>	<b>34,5</b>			<b>609,9</b>	
			12	лестничная клетка						14,2	14,2	
			21	лестничная клетка						14,2	14,2	
			23	лестничная клетка						14,2	14,2	
				<b>Итого по лест. клеткам этажа</b>						<b>42,6</b>	<b>42,6</b>	
				<b>Итого по этажу с лест. клетками</b>	<b>310,9</b>	<b>162,4</b>	<b>112,1</b>	<b>34,5</b>		<b>42,6</b>	<b>652,5</b>	
	2		1	кабинет	55,3						55,3	2,67
			2	кабинет	11,1						11,1	
			3	коридор		5,5					5,5	
			4	санузел		12,4					12,4	
			5	санузел		4,9					4,9	
			6	коридор		7,0					7,0	
			7	коридор		5,1					5,1	
			8	кабинет	22,8						22,8	
			9	коридор		11,9					11,9	
			11	кабинет	11,4						11,4	
			12	кабинет	21,4						21,4	
			13	кабинет	11,0						11,0	
			14	коридор		21,3					21,3	

Дата записи	Литера по плану	Этаж	№ помещения	№ комнаты	Назначение помещений	административные		общественное питание		подъем/ спуск	лестничная клетка	Общая площадь	Высота помещений
						основная	вспомог.	основная	вспомог.				
				15	коридор		15,3					15,3	
				16	санузел		3,1					3,1	
				17	архив		18,5					18,5	
				18	санузел		2,8					2,8	
				19	санузел		1,7					1,7	
				20	подсобная		4,8					4,8	
				21	коридор		33,7					33,7	
				22	кабинет	11,4						11,4	
				23	кабинет	37,7						37,7	
				24	кабинет	41,9						41,9	
				26	кабинет	30,7						30,7	
				27	коридор		31,7					31,7	
				28	кабинет	33,3						33,3	
				29	кабинет	69,2						69,2	
				31	коридор		12,7					12,7	
				32	касса	2,5						2,5	
				33	касса	2,5						2,5	
				34	касса	14,7						14,7	
				35	коридор		8,5					8,5	
				36	подсобная		5,6					5,6	
				37	кабинет	17,4						17,4	
					<b>Итого по 2 этажу</b>	<b>397,3</b>	<b>207,5</b>					<b>604,8</b>	
				10	лестничная клетка						14,2	14,2	
				25	лестничная клетка						14,2	14,2	
				30	лестничная клетка						14,2	14,2	
					<b>Итого по лест. клеткам этажа</b>						<b>42,6</b>	<b>42,6</b>	
					<b>Итого по этажу с лест. клетками</b>	<b>397,3</b>	<b>207,5</b>				<b>42,6</b>	<b>647,4</b>	
												12,3	2,7
	Эт			1	кабинет	12,3						11,9	
				2	кабинет	11,9						12,3	
				3	кабинет	12,3						12,2	
				4	кабинет	12,2						23,5	
				5	коридор		23,5					12,5	
				6	санузел		12,5					6,2	
				7	коридор		6,2					5,2	
				8	санузел		5,2					5,5	
				9	коридор		5,8					25,8	
				10	кабинет	25,8						9,8	
				11	подсобная		9,8					11,4	
				12	кабинет	11,4						21,8	
				13	кабинет	21,8						11,1	
				14	кабинет	11,1						20,6	
				15	коридор		20,6					3,2	
				16	санузел		3,2					1,5	
				17	санузел		1,5					1,9	
				18	санузел		1,9					3,6	
				19	санузел		3,6					20,9	
				20	коридор		20,9					125,8	
				21	кабинет	125,8						17,5	
				23	кабинет	17,5						30,2	
				24	кабинет	30,2						31,3	
				25	коридор		31,3					13,2	
				27	кабинет	13,2						15,2	
				28	кабинет	15,2						13,7	
				29	коридор		13,7						

1 ЭТОЖ

50.06

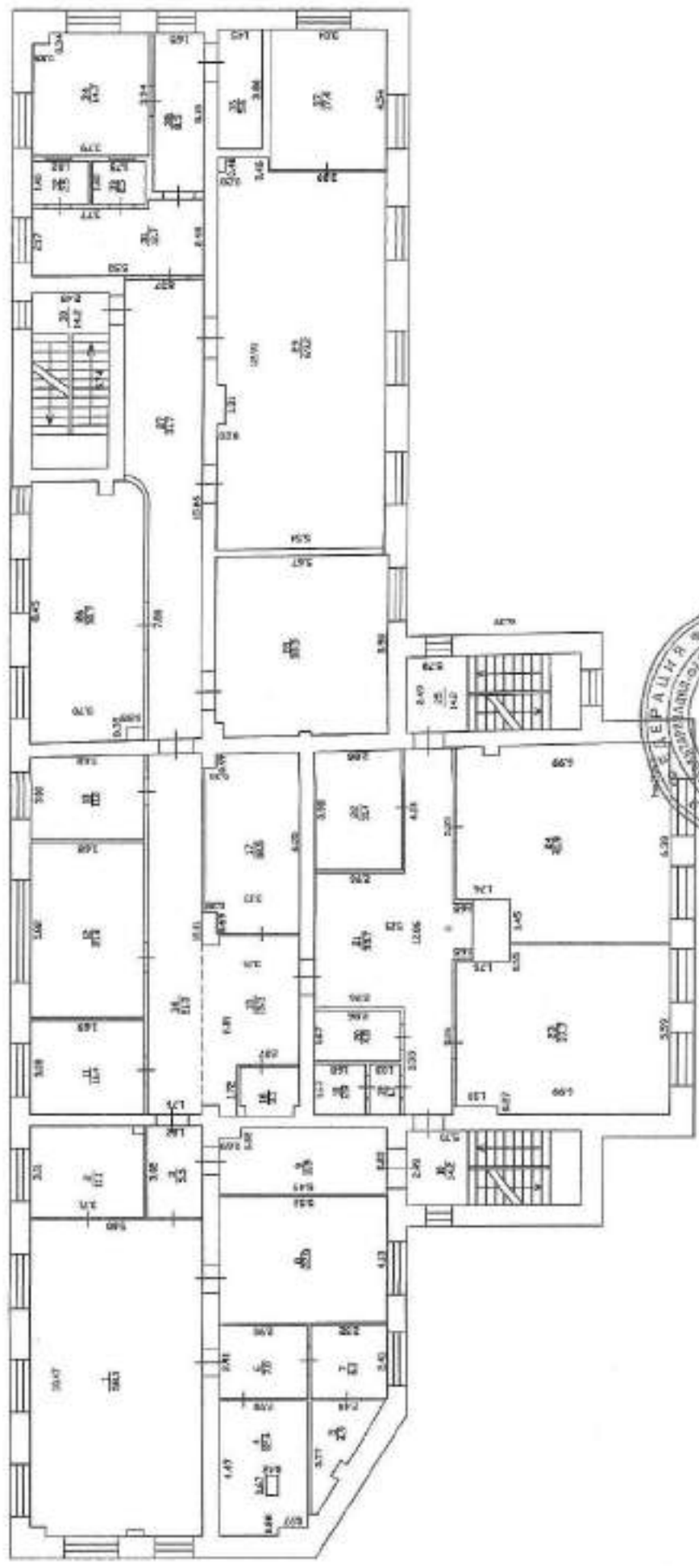


Кировский филиал ФГУП «Всероссийский центр физической культуры и спорта - Федеральное БУДНО»  
 Проектный план Лвт.0200

г. Киров  
 проезд Транспортный, 12

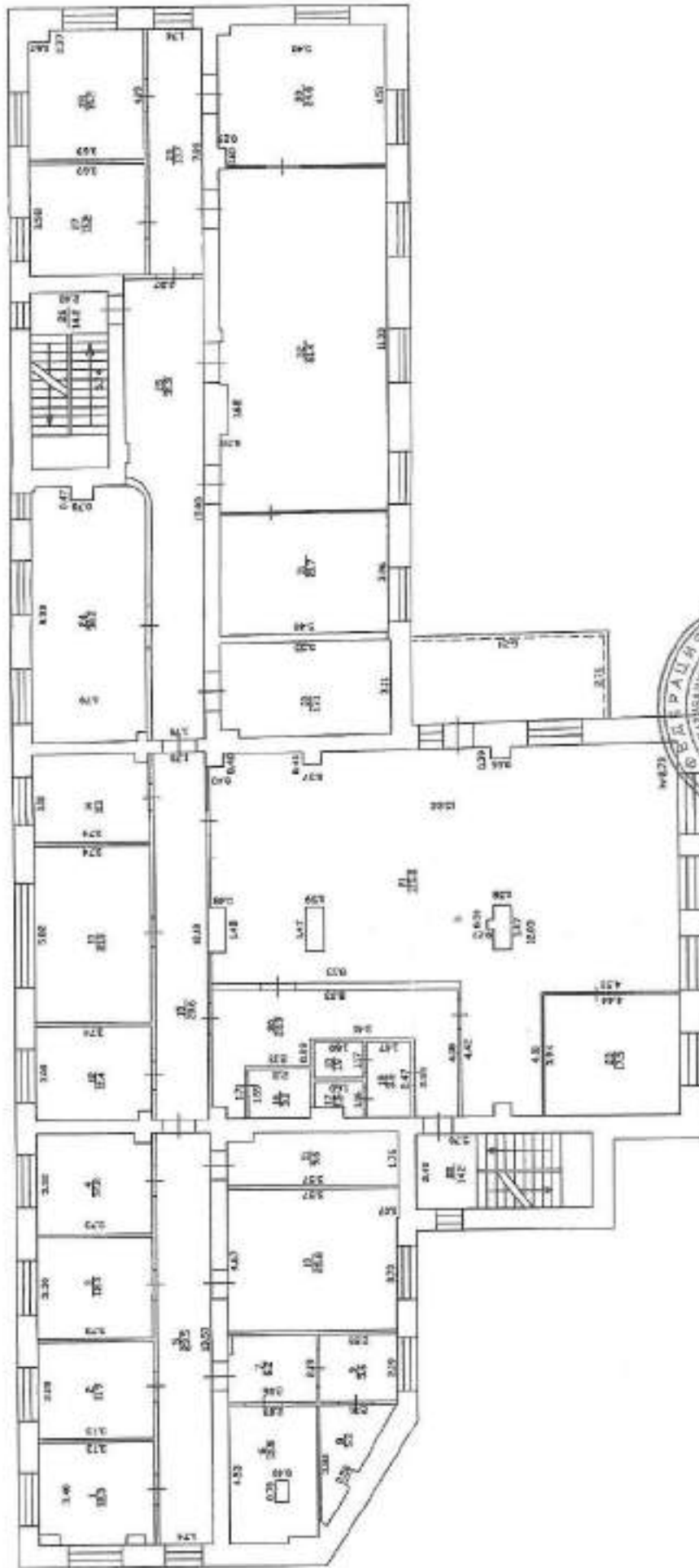
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Лист
Архитектор	Т.Д. Зинченко		1
Рисовальщик	О.Л. Колосова		4
Инженер	М.С. Байгоров		1:200

2 этаж



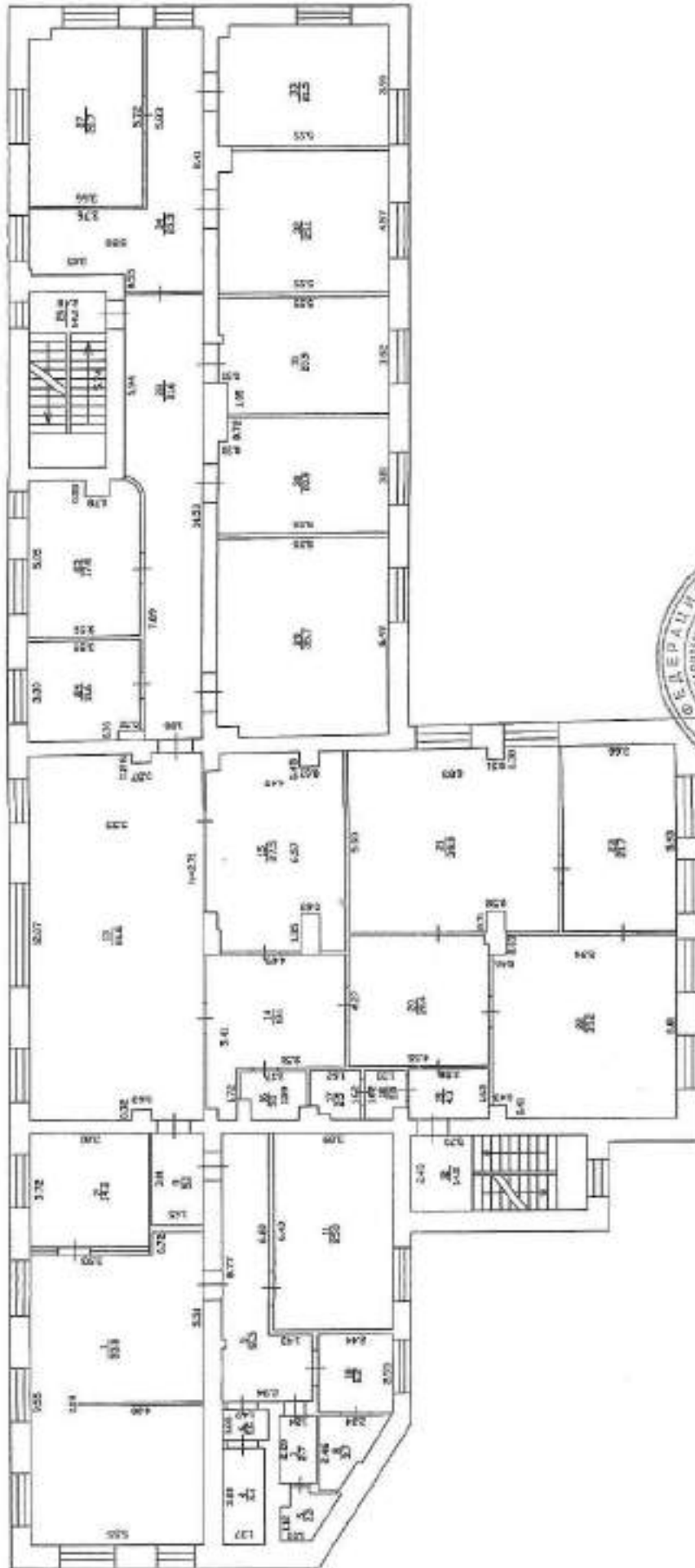
<b>Лист</b>		2
<b>Листов</b>		4
<b>Масштаб</b>		1:300
<b>Поземный план Лист.0200</b>		
<b>г. Киров</b>		
<b>проезд Транспортный, 12</b>		
<b>Должность</b>	Инженер	<b>Дата</b>
<b>Автор</b>	Т.А. Егорова	
<b>Рек. группа</b>	Д.Л. Колесникова	
<b>Тема</b>	М.С. Кабанова	12.12.2014

3 этаж



Жирковский филиал ФГУП "Росстатинвентаризация - Федеральное БТИ"		Лист	2
Поземный план Лиг.0200		Листов	4
г. Кирев		Масштаб	1:200
просп. Транспортный, 12			
Должность	Исполн. Д.О. Девяков	Дата	
Директор	И.П.Иванов		
Рис. группа	О.П.Иванов		
Техник	М.С.Иванов		

4 ЭТОЖ



<b>Кировский филиал ФГУП Росстандартизация - Федеральное БТИ</b>	
Выпускной план Лиг.0200	
Директор	г. Киров
Директор	проед Транслертмь, 12
Док. Группы	
Техник	
Филиал ФГУП Росстандартизация - Федеральное БТИ	
Т.Д.Вашков	
О.Л.Колчанов	
М.С.Байдагалиев	
Лист	1
Листов	4
Масштаб	1:200

### 11. ЭЛЕМЕНТЫ ИНЖЕНЕРНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ПОМЕЩЕНИЙ

№ п/п	Наименование и характеристики элементов благоустройства	Площадь, кв.м.		
		Нежилых помещений	помещений общего пользования	всех помещений
1	2	3	4	5
1.	Водоснабжение центральное		-	2565,9
2.	Отопление центральное		-	2565,9
3.	Канализация центральная		-	2565,9
4.	Электроснабжение центральное		-	2565,9
5.	Телефонизация		-	2565,9
6.	Вентиляция		-	2565,9
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				

12. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ПО НАРУЖНОМУ ОБМЕРУ

Литера (номер)	Наименование зданий, сооружений	Формула подсчета площадей	Площадь, кв.м.		Высота, м	Строительный объем, куб.м.
			основания	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
0209	1,2 этаж	$31.06*12.97+9.38*13.61+2.96*6.39+2.91*6.39-((3.02*4.75)/2)$	830,2	830,2	6,04	4954
	2,3 этаж	$51.05*12.97+9.38*13.61+2.96*6.39-((3.02*4.75)/2)$	801,7		6,14	4922
	крыльцо	1,10*1,03	1,1	1,1		
	крыльцо	4,69*2,08	9,8	9,8		
	крыльцо	5,58*2,18	12,1	12,1		
	крыльцо	3,70*1,34	5	5		
	крыльцо	1,03*1,10+1,28*1,30	3,1	3,1		
	крыльцо	3,62*1,33	4,8	4,8		
	крыльцо	2,06*1,43	2,9	2,9		
	крыльцо	2,06*1,43	2,9	2,9		
	итого по основному строению			861,9		9876

### 13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКЦИОННЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

**здание административного**

Литера 0200 Год постройки 1968 Год реконструкции (кап.ремонта) 2014 Этажность 4  
 подземная этажность - Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_  
 Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости(УПВС) № 28 Таблица № 91 Б

№ по порядку	Наименование конструктивного элемента (КЭ)	Описание конструктивных элементов (конструкция, материал, изделия)	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес КЭ с поправкой	Физический износ по таблице УПВС, % (гр. 7 и 8) 100% физ. износ к объекту аналог	Физический износ по таблице УПВС, % (гр. 7 и 8) 100% физ. износ к объекту аналог	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	железобетонный	хорошее	10	1	10,0	0	0	
2	Стены	а) наружные	кирпичные	20	1	20,0	0	0	
		б) внутренние (перегородки)	кирпичные, гипсокартон						
6	Перекрытия	а) подвальные	ж/б плиты	16	1	16,0	0	0	
		б) междуэтажные	ж/б плиты						
		в) чердачные	ж/б плиты						
4	Крыши(кровли)	металлочерепица	хорошее	2	1	2,0	0	0	
5	Полы	керамогранит	хорошее	9	1	9,0	0	0	
6	Проемы	а) окна	ПВХ	8	1	8,0	0	0	
		б) двери	филенчатые						
7	Отопление	Внутренние	штукатурка, окраска, обм, подвесной потолок	18	1	18,0	0	0	
		Наружные	штукатурка, окраска						
6	Внутренние санитарно-технические условия	центр, отопление	да	хорошее	13,0	1,0	13,0	0	0
		лучное отопление							
		водопровод	да	хорошее					
		электроосвещение	да	хорошее					
		радио							
		телефон	да	хорошее					
		телевидение							
		ванны							
		с газов. колонк.							
		с дров. колонк.							
		с горяч. водосн.							
горячее водосн.	да	хорошее							
вентиляция	да	хорошее							
газоснабжение									
канализация	да	хорошее							
			общая поправка						
9	Прочие конструктивные элементы	да	хорошее	4	1	4,0	0	0	
<b>Итого:</b>				<b>100</b>	<b>X</b>	<b>100,0</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	

Определение физического износа по формуле:

$$\text{ФИ} = \frac{\% \text{ физ. износа (итог гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (итог гр. 7)}} = \frac{0,0 \times 100}{100,0} = 0 \%$$

**14. ИСЧИСЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

Листера по плану	Наименование зданий, сооружений и строений	Стоимость измерителя в базовых ценах по УИВС, руб.											Индекс пересчета в уровень цен на дату инвентаризации (1969г)	Количество измерителя	Инвентаризационная стоимость, (руб.)			
		№ сборки	№ таблицы	измеритель	стоимость	поправки					Стоимость с поправками	без учета физического износа			физический износ, %	с учетом физического износа		
						увеличенный вес	капитальность	наружная отделка	климатич. район	на высоту							на среднюю площадь	итоговые поправки
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	11	12	13	14	15	16		
0200	здание административного назначения с прикладной	28	916	м <sup>2</sup>	21,70	1,000		1,028	1,07			1,100	23,87	24,3159	9875	4317792	0	4317782
Всего														4317792		4 317 792		

**15. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
02.12.2014	М.С. Кайгородцев		О.Л. Колдашкова	

**16. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДЪЯВЛЕННЫЕ ЗАЯВИТЕЛЕМ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ**

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект права/владе

Прошито и скреплено печатью 11 листов  
**ВЕРНО**

Договора субаренды ИП Выхода А.В. 2023 год

№ п/п	Субарендатор	Договор		Предмет аренды	Адрес объекта	Площадь аренды, м2	Цена*, руб/м2	Сумма*, руб.	Возмещение коммунальных платежей (по смете)
		№	Дата						
1	Ильинское	ДС Б/Н	24.01.2023	01.04.23-06.01.23	3 этаж, помещения № 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8	122,6	-	55 351,00	
2	Сурья Масло и Смазки	ДС Б/Н	15.05.2023	15.05.23-14.04.24	2 этаж, помещения № 11, 12,	37,8	-	69 760,00	энергоснабжение
3	Пастекарские перевозки	ДС Б/Н	24.01.2023	01.03.23-31.03.23	3 этаж, помещения № 10	24,6	537,00	13 210,20	
4	Веткомяков	ДС Б/Н	24.01.2023	01.03.23-28.02.23	3 этаж, помещения № 12, 13 (каб. 311, 312)	33,2	483,73	16 060,00	
5	Ветко-регион	ДС Б/Н	24.01.2023	01.03.23-30.11.24	2 этаж, помещения № 26 (каб. 208)	15,7	-	7 525,00	
6	ИП Старостина Т.В.	ДС Б/Н	24.01.2023	01.03.23-31.10.24	1 этаж, помещения № 2, 3а, 3, 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, 7, 8, 9, 10, 11, 15 (столовая)	149,7	-	48 375,00	энергоснабжение, водоснабжение
7	Первый маслокомбинат	ДС Б/Н	25.01.2023	01.03.23-24.03.23	2 этаж, помещения № 13 (каб. 209)	11	537,00	5 907,00	
8	Дим мэд	Б/Н	01.01.2022	не определен	ул. Мельничная, 14	19	-	8 110,00	
9	Пенфиллов Е.А.	ДС Б/Н	25.01.2023	01.03.23-28.11.24	2 этаж, помещения № 5, 6	17,8	-	9 560,00	
10	СПК Терюк	ДС Б/Н	25.01.2023	не определен	ул. Мельничная, 24	15,1	-	8 100,00	
11	ООО ПКФ "Гармония"	001-Б/Д	15.02.2023	15.03.23-14.02.24	3 эт. пом. 18, 13, 32, 31, 24, 21, 23, 15, 17, 18	320,5	480,00	153 840,00	энергоснабжение
		ДС Б/Н	28.03.2023	01.04.23-14.03.24	3 эт. пом. 26, 23, 32, 31, 30, 24, 21, 23, 19, 17, 18, 16, 11	313,3	480,00	159 984,00	энергоснабжение
		ДС Б/Н	12.04.2023	01.05.23-31.03.23	3 эт. пом. 28, 33, 32, 31, 30, 24, 21, 23, 19, 17, 18, 16, 11	333,3	480,00	159 984,00	энергоснабжение
12	Экспертный центр Вектор	005-Б/Д	13.03.2023	13.03.23-12.02.24	3 этаж, помещения 3	12,3	-	159 984,00	
		ДС Б/Н	14.03.2023	01.04.23-30.04.23				6 150,00	
								1,00	

33	Ф.А. Логистика	01.05-Б.А.Д.	01.06.2023	01.06.23-30.04.23	целиый склад (сметы № 32)	Транспортный пр., 12/2, 43-40-0000100338	149,7	594 000,00	энергоснабжение, водоснабжение
34	ИП Перекадрова Н.М.	01-Б.А.Д.	01.06.2023	01.06.23 - на неопределенный срок	2 этаж, помещения 1, 3, 7-4, 3 этаж, помещения № 1-17 (остаток)	ул. Мельничная, 24, 43-40-000503350	207,2	81 000,00	энергоснабжение
35	Транс Тракинг	01-Б.А.Д.	01.06.2023	05.06.23-30.04.24	3 эт. пом. 24 (оф. 302)	Транспортный пр., 12, 43-40-0000100338	13,2	7 260,00	

\*Ежегодно производится индексация цены на ставку рефинансирования

Индивидуальный  
предприниматель



Быкова А.Д.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2022, поступившего на рассмотрение 05.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6
Вид объекта недвижимости		
Всего листов выписки: 15		
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052		
Кадастровый номер:	43:40:000100:630	
Номер кадастрового квартала:	43:40:000100	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.03.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Киров, г. Киров, пр-д Транспортный, земельный участок 12	
Площадь:	1899 +/- 15	
Кадастровая стоимость, руб.:	2609488.57	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	43:40:000100:339	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	43:40:000100:65	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации объектов административного, торгового и складского назначения	
Сведения о кадастровом инженерере:	38501, образование 2 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 43:40:000100:65, расположенного: Кировская область, г. Киров, проезд Транспортный	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 43:00-6.229 от 19.11.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Сельмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. В соответствии с «Рекомендациями по установлению зон ограничения жилой застройки в окрестностях аэропортов гражданской авиации из условий шума» выполнено зонирование территории 7 подзоны на зоны АБВГ. Согласно «Рекомендациям...» на территории зон АБВГ устанавливаются ограничения для размещения разных видов застройки на перспективу развития приаэродромной территории. В зоне А ограничения для любых видов застройки на перспективу развития приаэродромной территории отсутствуют. В зонах Б и В необходимо предусмотреть специальные мероприятия по установке звукограждающих конструкций. В зоне Г категорически запрещается размещение вновь проектируемой жилой застройки., виднаименование: Сельмая подзона приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово), местоположение: Кировская область, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 02.12.2017, номер решения: 681-П, 1460, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 29.08.2019, номер решения: 681-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 43:00-6.233 от 19.11.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Обобщенная граница приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово) города Кирова смоделирована методом построения результирующей внешней границы ПАГ, исходя из установленных выше границ семи подзон. В первой подзоне запрещено размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов. Во второй подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта. Третья подзона устанавливает ограничения по высоте, размещаемых в ней объектов. Данная подзона формируется из: - полос воздушных подходов (в соответствии с Приказом Министерства транспорта от 4 мая 2018 г. N 176 г. Москва "Об утверждении Порядка установления границ полос		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>воздушных подходов на аэродромах гражданской авиации" и Федеральными авиационными правилами "Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов", утвержденные Приказом Министерства транспорта РФ от 25 августа 2015 г. N 262. Раздел III. В границах 4 подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. Граница 5 подзоны приаэродромной территории аэродрома Киров Победилово) определена согласно действующим нормативным документам, регламентирующим минимальные расстояния от производственных объектов, исходя из требований безопасности полетов. Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. К таким объектам в первую очередь относятся: места концентрированных выбросов (размещения) отходов (полигоны ТБО, несанкционированные свалки), звероводческие, животноводческие фермы, скотобойни, элеваторы, сельхозугодья (запрет вешашки сельскохозяйственных земель в светлое время суток). Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц в радиусе 15 км от КТА. Сельмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. В соответствии с «Рекомендациями по установлению зон ограничения жилой застройки в окрестностях аэропортов гражданской авиации из условий шума» выполнено зонирование территории 7 подзоны на зоны АБВГ. Согласно «Рекомендациям...» на территории зон АБВГ устанавливаются ограничения для размещения разных видов застройки на перспективу развития приаэродромной территории. В зоне А ограничения для любых видов застройки на перспективу развития приаэродромной территории отсутствуют. В зонах Б и В необходимо предусматривать специальные мероприятия по установке звукоограждающих конструкций. В зоне Г категорически запрещается размещение вновь проектируемой жилой застройки., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Киров (Победилово), местоположение: Кировская область, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 02.12.2017, номер решения: 1460, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата</p>		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6
Лист № 4 раздела 1		Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052		
Кадастровый номер: 43:40:000100:630		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	решения: 29.08.2019, номер решения: 681-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 43:00-6.228 от 19.11.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах 5 подзоны запрещается размещать опасные производственных объектов, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово), местоположение: Кировская область, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 02.12.2017, номер решения: 1460, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 29.08.2019, номер решения: 681-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ)	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			
<p>разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" от 02.12.2017 № 1460 выдан: Правительство РФ, "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово)" от 29.08.2019 № 681-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>			
<p>Получатель выписки: Козяева Ольга Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247</p>			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 15	
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052	
Кадастровый номер: 43:40:000100:630	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Ипотека
	дата государственной регистрации: 24.08.2021 08:16:25
	номер государственной регистрации: 43:40:000100:630-43/079/2021-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.08.2021 по 09.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № ДИ-7М-1-1РУУ55СQ/5, выдан 06.08.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			
4.2	Вид: Ипотека	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	23.04.2021 14:10:16	
	номер государственной регистрации:	43:40:000100:630-43/079/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.04.2021 по 20.03.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № ДИ-904/1, выдан 13.04.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение №1 к Договору ипотеки № ДИ-904/1 от 13 апреля 2021 г., выдан 14.09.2021	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	не зарегистрировано	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052	Всего разделов: 6
Кадастровый номер: 43:40:000100:630	
Всего листов выписки: 15	

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная ая	конечная ая					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	166°30.2'	5.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	189°34.6'	67.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	189°34.0'	9.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	278°51.4'	13.83	данные отсутствуют	43:40:000100:631	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	314°15.7'	37.83	данные отсутствуют	43:40:000100:631	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	53°48.4'	10.35	данные отсутствуют	43:40:000100:396	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	49°10.7'	9.32	данные отсутствуют	43:40:000100:396	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	46°55.7'	31.51	данные отсутствуют	43:40:000100:396	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	35°13.4'	5.08	данные отсутствуют	43:40:000100:396	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	35°18.1'	17.25	данные отсутствуют	43:40:000000:2247(2)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	36°7.6'	1.7	данные отсутствуют	43:40:000000:2247(2)	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			

Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-43, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	584732.73	2197354.67	626003000000	0.1	
2	584727.23	2197355.99	626003000000	0.1	
3	584660.61	2197344.75	626003000000	0.1	
4	584650.88	2197343.11	-	0.1	
5	584653.01	2197329.44	-	0.01	
6	584679.41	2197302.35	-	0.1	
7	584685.52	2197310.7	-	0.1	
8	584691.61	2197317.75	-	0.1	
9	584713.13	2197340.77	-	0.1	
10	584717.28	2197343.7	-	0.1	
11	584731.36	2197353.67	-	0.1	
1	584732.73	2197354.67	626003000000	0.1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-03-11; реквизиты документа-основания: "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделении на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" от 02.12.2017 № 1460 выдан: Правительство РФ; "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово)" от 29.08.2019 № 681-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): Седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. В соответствии с «Рекомендациями по установлению зон ограничения жилой застройки в окрестностях аэропортов гражданской авиации из условий шума» выполнено зонирование территории 7 подзоны на зоны АБВГ. Согласно «Рекомендациям...» на территории зон АБВГ устанавливаются ограничения для размещения разных видов застройки на перспективу развития приаэродромной территории. В зоне А ограничения для любых видов застройки на перспективу развития приаэродромной территории отсутствуют. В зонах Б и В необходимо предусматривать специальные мероприятия по установке звукоограждающих конструкций. В зоне Г категорически запрещается размещение вновь проектируемой жилой застройки.; Реестровый номер границ: 43:00-6.229; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово), местоположение: Кировская область; Тип зоны: Охранная зона трансапорта</p>
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-03-11; реквизиты документа-основания: "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделении на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" от 02.12.2017 № 1460 выдан: Правительство РФ; "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово)" от 29.08.2019 № 681-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): Обобщенная граница приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово) города Кирова смоделирована методом построения результирующей внешней границы ПАГ, исходя из установленных выше границ семи подзон. В первой подзоне запрещено размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов. Во второй подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания</p>

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			
	<p>пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта. Третья подзона устанавливает ограничения по высоте, размещаемых в ней объектов. Данная подзона формируется из: - полос воздушных подходов (в соответствии с Приказом Министерства транспорта от 4 мая 2018 г. N 176 г. Москва "Об утверждении Порядка установления границ полос воздушных подходов на аэродромах гражданской авиации" и Федеральными авиационными правилами "Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов", утвержденные Приказом Министерства транспорта РФ от 25 августа 2015 г. N 262. Раздел III. В границах 4 подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. Граница 5 подзоны приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово) определена согласно действующим нормативным документам, регламентирующим минимальные расстояния от производственных объектов, исходя из требований безопасности полетов. Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. К таким объектам в первую очередь относятся: места концентрированных выбросов (размещения) отходов (полигоны ТБО, несанкционированные свалки), зверофермы, животноводческие фермы, скотобойни, элеваторы, сельхозугодья (запрет вспашки сельскохозяйственных земель в светлое время суток). Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц в радиусе 15 км от КТА. Седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. В соответствии с «Рекомендациями по установлению зон ограничения жилой застройки в окрестностях аэропортов гражданской авиации из условий шума» выполнено зонирование территории 7 подзоны на зоны АБВГ. Согласно «Рекомендациям...» на территории зон АБВГ устанавливаются ограничения для размещения разных видов застройки на перспективу развития приаэродромной территории. В зоне А ограничения для любых видов застройки на перспективу развития приаэродромной территории отсутствуют. В зонах Б и В необходимо предусматривать специальные мероприятия по установке звукоограждающих конструкций. В зоне Г категорически запрещается размещение вновь проектируемой жилой застройки.; Реестровый номер границы: 43:00-6.233; Вид объекта реестра гранич. Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Киров (Победилово), местоположение: Кировская область; Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>		
Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-03-11; реквизиты документа-основания: "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации исполнительными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" от 02.12.2017 № 1460 выдан: Правительство РФ; "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово)" от 29.08.2019 № 681-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В границах 5 подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных</p>		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
05.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133477052			
Кадастровый номер: 43:40:000100:630			
	производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; Реестровый номер границы: 43:00-6.228; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Киров (Победилово), местоположение: Кировская область; Тип зоны: Охранная зона транспорта		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

13.09.2016 г.

№ 565

**Кудряшов  
Димитрий Германович**

Паспорт 97 16 246977, выдан Отделом УФМС России по Чувашской Республике в  
Калининском районе г. Чебоксары.  
Дата выдачи 25.08.2016 г. Код подразделения 210-024

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.01.2012 г. за № 565

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.01.2012 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002738

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»





012723 - KA1

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки № 922/2257342747**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «30» сентября 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» 428000, г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.52, к.1, оф.215-2 р/с 40702810875020034439 в «ПАО СБЕРБАНК» Г.ЧЕБОКСАРЫ к/с 30101810300000000609 БИК 049706609 ИНН 2129027683
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 11.10.2022г. по 24 часа 00 минут 10.10.2023г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.10.2019г.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	23 200,00 (Двадцать три тысячи двести) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2257342747 от 30.09.2022г. - Правила страхования.
<b>Представитель Страховщика:</b> Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2206271525**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный проспект, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июня 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «28» июня 2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Кудринцов Дмитрий Германович гор.Чебоксары, ул.Константина Иванова, д.94, кв.87 Паспорт серия 9716 № 246977 Выдан в Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Калининском районе гор.Чебоксары
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 07.07.2022г. по 24 часа 00 минут 06.07.2023г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.07.2021г
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	13 000,00 (Тринадцать тысяч) Рублей.
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение I. Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2206271525 от «28» июня 2022г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Полиса страхования получен с указанием  
Принципиальное согласие Страхователя

Страхователь

М.П. (подпись)



Диплом является государственной документацией  
с повышенной ответственностью



Диплом удостоверяет получение квалификацией  
профессионального деятельности

Идентификационный номер 019



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

### ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 458111

Настоящий диплом выдан Кудряшовой  
Евгенийе Сергеевны  
в том, что она(а) с 24 февраля 2002 по 30 августа 2002  
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском  
автомобильно-дорожном институте (вузе) транспортного  
механического факультета, Выходной группы  
по Аудит, статистика  
предприятий (бухгалтерия)

Государственная статистическая комиссия решением от 30 августа 2002  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Кудряшова  
Евгенийе Сергеевны  
по специальности Аудит  
статистика предприятий (бухгалтерия)

Город Чебоксары 2002



819-00001-100

Свидетельство является государственной документацией  
с повышенной ответственностью

Идентификационный номер 051



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Кларисше  
Александровне Порокшовой  
в том, что она(а) с 17 декабря 2002 по 11 февраля 2003  
повысила(а) свою квалификацию в (на) Московском автомобильно-  
дорожном институте (ИТЭ), Выходная группа  
факультета транспортного механического факультета  
по Программе: «Бухгалтерский учет»  
предприятий (бухгалтерия)

в объеме 128 часов  
За время обучения сда(а) экзамен и экзамены по основным дисциплинам  
программы

Наименование	Количество часов	Оценки
1. Экономическая теория	74	
2. Дисциплины по выбору	24	
3. Итоговая квалификационная защита		(отлично)

Прочис(а) студентов (по) 463

исполнил(а) 463



Город Чебоксары 2003

809-00001-100

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000233-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Кудряшову Димитрию Германовичу**

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) лица, являющегося членом квалификационной комиссии, и фамилия кандидата)

на основании протокола от « 25 » ноября 2013 г. № 0267

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**

(указывается полное наименование)

**образовательным учреждением высшего профессионального образования**

(указывается наименование высшего образовательного учреждения, являющегося членом квалификационной комиссии)

**«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»**

(указывается наименование Федерального государственного образовательного учреждения, колледжа и университета, являющегося членом)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

(по ссылке указывается реквизитом свидетельства от аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



**Деднев В.А.**

(подпись)

М.П.

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



# СЕРТИФИКАТ

участника интегрированного рейтинга  
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ  
Чувашская Республика, г. Чебоксары

## ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»

под руководством директора  
**Кудряшова Дмитрия Германовича,**

является участником 31 и 32 рейтинговых циклов федерального интегрированного рейтинга ведущих оценочных организаций и групп,

по итогам 2018 г., включая первое полугодие 2018 г.

**подтвержден наивысший рейтинговый индекс**

**A+++ 1+++ 1+++ [%]**

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» - одна из ведущих оценочных организаций в Приволжском федеральном округе и крупнейшая среди оценочных и экспертных компаний в Республике Чувашия и Марий Эл, представляет собой современную высокоэффективную универсальную инновационно-активную интеллектуальную творческую клиентоориентированную российскую бренд, отличается динамичным развитием, за что была награждена «**Золотым сертификатом**» как лидер рынка деловых услуг в рейтинговых номинациях: «Оценочные UNi(Ou)», «Консалтинг UNi(Con)», «Юридический консалтинг UNi(Law)», «Инвестиционный консалтинг UNi(Invest)», «Судебная экспертиза UNi(Court)», «Землеустроительная экспертиза UNi(Land)», «Автосервис UNi(Auto)».

Объединив опытных, успешных и ответственных специалистов, стремится совершенствовать качество оценочных и экспертных услуг и развивать их широкий спектр.

С целью повышения качества оценочных работ разработана и внедрена внутренняя система контроля качества отчетов по оценке имущества, утвержденная приказом № 01/2017 от 11.01.2017 г. Ответственный за систему контроля качества: Д.Г. Кудряшов. Каждый отчет об оценке проходит процедуру контроля качества.

Безупречная деловая репутация опытного, надежного и предсказуемого партнера подтверждена многочисленными рекомендациями, положительными отзывами и благодарственными письмами клиентов, дипломами, свидетельствами и сертификатами.

Имеет эксклюзивный корпоративный ресурс, более чем 21-летний опыт успешной работы на рынке оценки, высокое темпы развития, признание профессионального сообщества, доверие и признательность своих клиентов, высочайшее конкурентное преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, максимально высокий коэффициент деловой активности. Что было достигнуто усилиями профессионального кадрового состава – экспертов в своей области, наличием стабильной клиентской базы.

Характеризуется на рынке деловых услуг как успешная, перспективная, финансово-устойчивая, динамично развивающаяся организация, стабильно входящая с 2006 г. в состав рейтингового индекса UNi(10) крупнейших оценочных организаций и групп России, заметно выделяется в конкурентной среде своей высокой эффективностью и творческим подходом к решению самых сложных задач на основе инновационных технологий.

Главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом является комплекс лучших деловых качеств, и именно: современная мощная материально-техническая база и программное обеспечение; собственная информационная база с лицензионными программными продуктами по оценке и финансовому анализу; умение работать с очень большими объемами информации; наличие положительных экспертных заключений по отсутствию об оценке; глубокое понимание отраслевой специфики, широкое региональное присутствие, прозрачное ценообразование; оптимальное соотношение «цена/качество/сроки»; постоянная подготовка и переподготовка кадров, систематическое повышение квалификации и специальных знаний сотрудников.

Активно, грамотно и умело использует информационные технологии, ключевые конкурентные преимущества официального Интернет-сайта - <http://www.unipravex.ru> – удобство в использовании, возможность эффективной индексации поисковыми системами, быстрая загрузка. Для посетителей сайта предусмотрены специальные сервисы, позволяющие получить максимально полную информацию о компании и предоставляемых услугах. Заслуживает внимания клиентский сервис обратной связи - «Позвоните за 28 секунд!», востребованный заказчиками.

Качественный состав устойчивой клиентской базы в активном рейтинговом периоде насчитывал 4300 заказчиков (в первом полугодии - 2000) из ведущих отраслей экономики, включая: пищевую промышленность, строительство, производство строительных материалов, розничную торговлю. Самые крупные заказчики: ООО НПП «ЭКРА», «АВЗ-Холдинг» (приборостроение) «Концерн Тракторные заводы» (машиностроение), Корпорация Проект-Техника, ОАО «Лента» (легкая промышленность), Национальный банк ЧР, ОАО ВТБ, ОАО СБЕРБАНК, АО Россельхозбанк, ПАО Промсвязьбанк, ПАО Газпромбанк, ПАО Росбанк и др. (банковский сектор), приоритетным направлением для которых являлись следующие виды услуг: оценка жилой недвижимости для ипотечного кредитования; оценка имущества юридических лиц для кредитования.

Являясь постоянным и активным участником всех рейтинговых циклов, в данном рейтинговом периоде подтверждает свой наивысший рейтинговый индекс, характеризующий стабильно приоритетное положение в конкурентной среде.

Генеральный директор  
Экспертно-аналитической  
и информационно-рейтинговой  
компании «ЮНИПРАВЭКС»  
ООО «ЮНИПРАВЭКС»  
ИН 12020907  
[www.unipravex.ru](http://www.unipravex.ru)

*В.Вилин*

Вилин Виктор Алексосвич





ООО «Информ-оценка»

# Исследование рынка недвижимости применительно к анализу цен и арендных ставок объектов



Банк России

выполнено по заказу Банка России

Главная

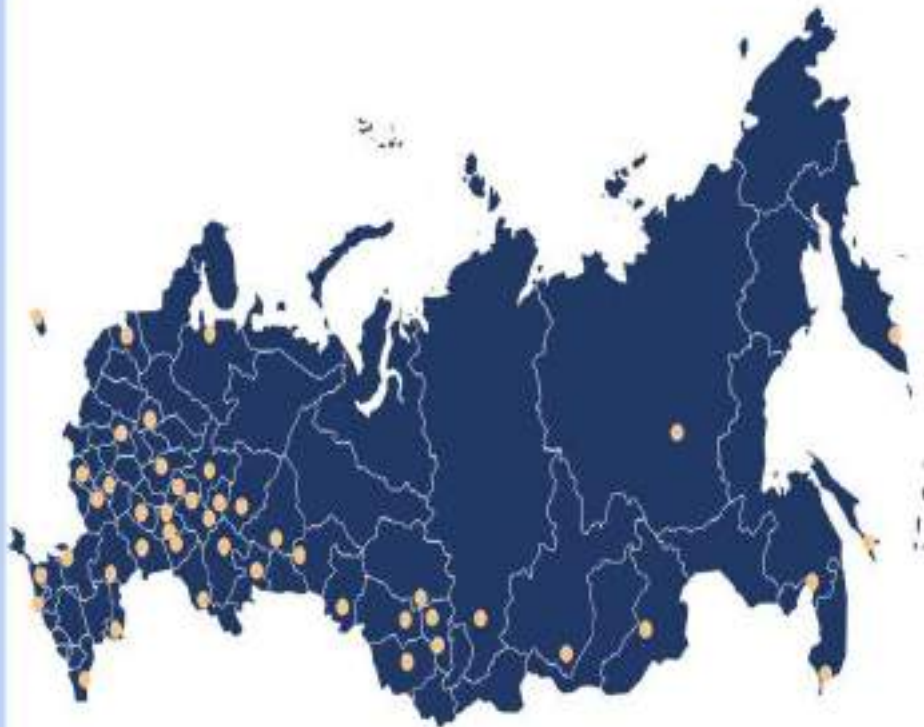
Цены и ставки арендной платы

Сроки экспозиций

Как пользоваться?

Контакты

Архангельск  
 Астрахань  
 Барнаул  
 Владивосток  
 Волгоград  
 Воронеж  
 Екатеринбург  
 Ижевск  
 Иркутск  
 Калининград  
 Кемеровская область  
 Киров  
 Краснодарский край  
 Красноярск  
 Курск  
 Липецк  
 Махачкала



## Общие сведения о проекте

**8,000,000**

количество объектов в базе на текущий момент

**20**

Сегментов рынка коммерческой и жилой недвижимости

**45**

Городов

**512,000**

Объектов обновляется еженедельно

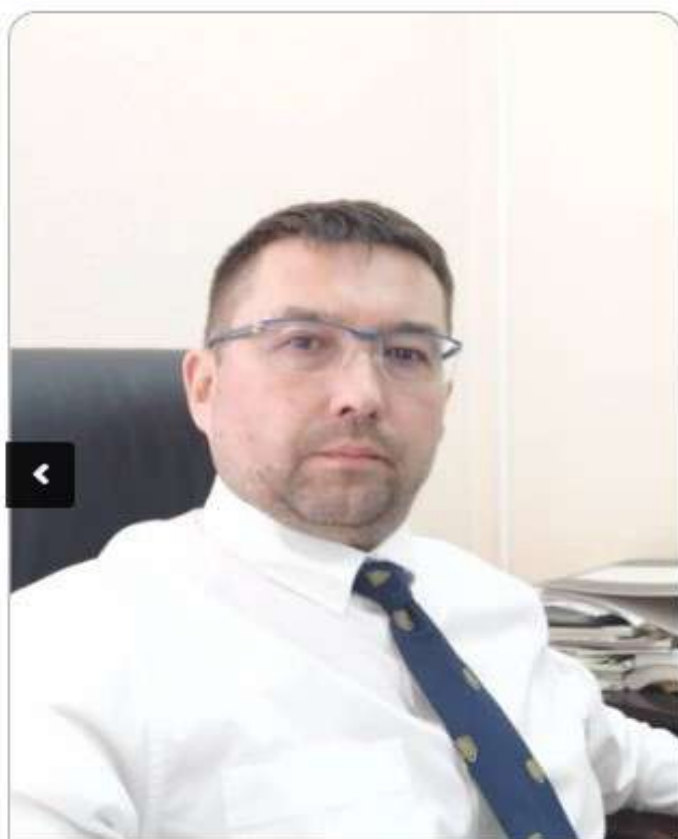
В обзоре представлены результаты исследований цен и арендных ставок по сегментам (подсегментам) коммерческой недвижимости в городах России, в том числе:

- ✓ ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ✓ ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ✓ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН.
- ✓ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.
- ✓ ОПИСАНИЕ И ССЫЛКИ НА МЕТОДИКИ, ПРОЦЕДУРЫ И ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

# Исполнители проекта в части, относящейся к субъектам РФ

Для реализации целей и задач проекта были приглашены эксперты из соответствующих городов и субъектов страны. Исполнители проекта подбирались с учетом наличия практического опыта ведения оценочной деятельности. Также одним из основополагающих факторов во время подбора экспертов была хорошая осведомленность конъюнктуры своего города и особенностей развития рынка коммерческой недвижимости.

Для проведения качественного и всестороннего анализа рынка недвижимости мы сотрудничаем со специалистами, ведущими свою непосредственную деятельность в крупнейших городах страны. Это позволяет обеспечить надежность данных, а также высокую степень их достоверности. Информация об экспертах по каждому из городов представлена ниже:



Кудряшов Дмитрий  
г. Чебоксары

## Кудряшов Дмитрий

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы». Директор.

Стаж работы в оценочной деятельности – 25 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:

Телефон: 8(969) 759-05-91

Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.рф>



Прокопьева Ксения  
г. Чебоксары

## Прокопьева Ксения

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы». Оценщик

Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:

Телефон: 8(969) 759-05-91

Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.рф>

# ИНТЕГРИРОВАННЫЙ РЕЙТИНГ

Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой  
компании «ЮНИПРАВЭКС»



## ЗОЛОТОЙ СЕРТИФИКАТ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Чувашская Республика, г. Чебоксары

**ООО «Региональный центр  
профессиональной оценки и экспертизы»**

директор

**Кудряшов Дмитрий Германович**

Более 20 лет успешно работает на рынке деловых услуг,  
стабильно лидирует в рейтинговых номинациях

«Оценка» **UNI**(Оц), «Консалтинг» **UNI**(Кон), «Юридический консалтинг» **UNI**(Юр),  
«Инвестиционный консалтинг» **UNI**(Инвест), «Строительная экспертиза» **UNI**(СтрЭксп),  
«Землеустроительная экспертиза» **UNI**(ЗемлЭксп), «Автоэкспертиза» **UNI**(АвтоЭксп)  
каждое полугодие подтверждает наивысший рейтинговый индекс

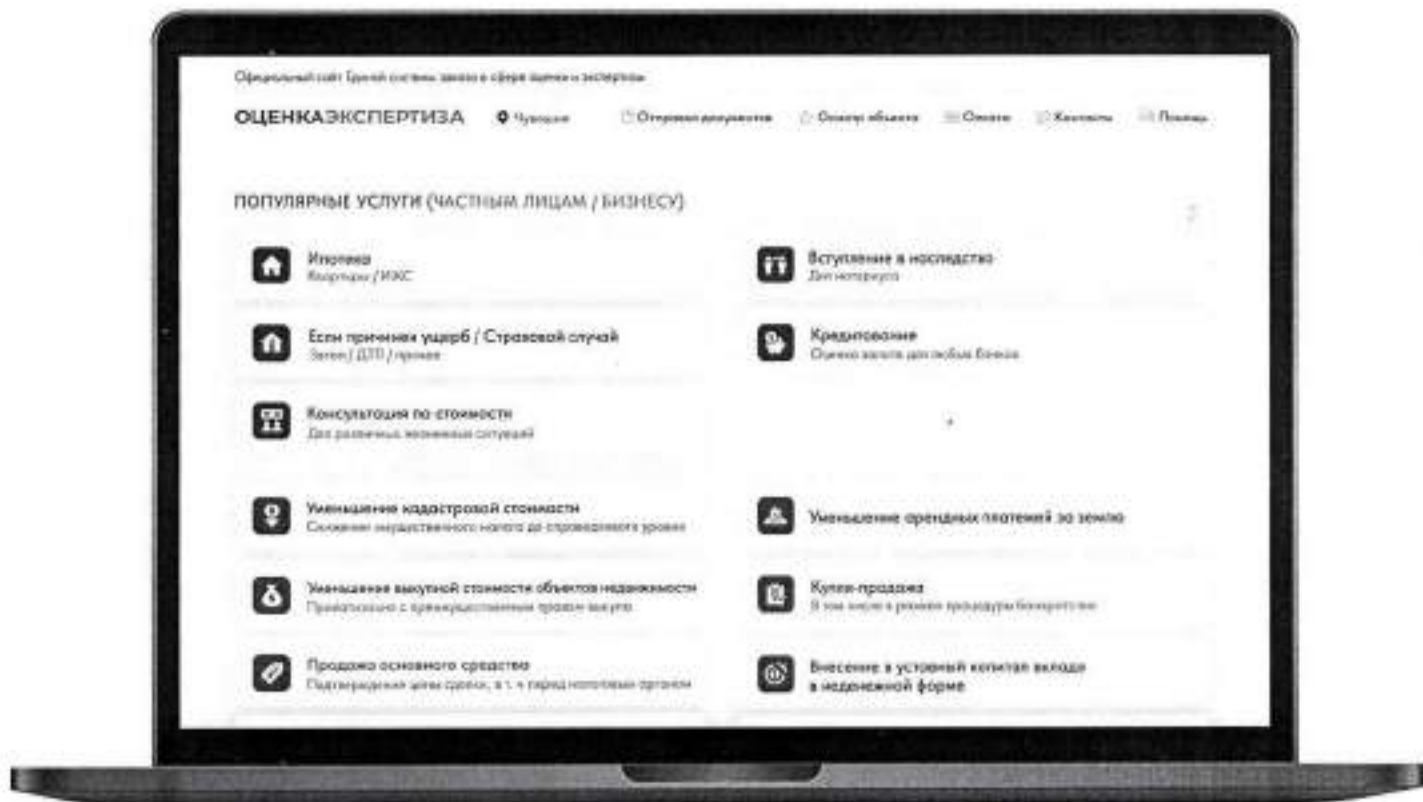
**A+++ 1+++ 1+++ [%]**

Генеральный директор  
Экспертно-аналитической  
и информационно-рейтинговой  
компании «ЮНИПРАВЭКС»



Зимин  
Виктор Алексеевич





Удобнее заказывать оценку/экспертизу на сайте

[ocenka-expertiza.ru](http://ocenka-expertiza.ru)



Прошнуровано и скреплено  
печатью (надпись сорван)  
\_\_\_\_\_ листов.

Оценщик  
\_\_\_\_\_

Кудряшов Д.Г.  
Директор ООО «РЦПОиЭ»  
Кудряшов Д.Г.

Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на сайт