Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
ИНН\КПП 1327006179\132601001 ОГРН 1081327000556
Юридический/почтовый адрес: 430005, РМ, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
сайт:http://expert-saransk.ru/e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «Институт независимой оценки и экспертизы»
_____/Е.В.Ламзин
«12» августа 2024г.

ОТЧЕТ №420/24

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности ООО «Городская управляющая компания «Деловая недвижимость»
(ОГРН 1111326003601, ИНН 1326220388)

Договор №420/24 от «01» июля 2024г.

Заказчик: ООО ГУК «Деловая недвижимость»,
в лице конкурсного управляющего
Насакина О.Е. (ИНН 132605639454)

Дата оценки: 01.07.2024г.
Дата составления отчета: 12.08.2024г.

Саранск 2024

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ООО ГУК «Деловая недвижимость»

Уважаемый Олег Евгеньевич!

На основании договора № 420/24 от 01 июля 2024г. оценщик ООО «Институт независимой оценки и экспертизы» произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности ООО «Городская управляющая компания «Деловая недвижимость» (ОГРН 1111326003601, ИНН 1326220388).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО №1-7,10), а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Излагаемые в отчетах, используемых при проведении расчетов, условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

В результате выполненных расчётов, с учётом округления, сделанных допущений и ограничивающих условий, оценщик пришёл к заключению, что **итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 01 июля 2024 года округленно составляет 128 828 000 (Сто двадцать восемь миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей (без учета НДС), в т.ч.:**

№	Наименование объекта	S,м2	РС, руб
1.	Здание (административное здание), общей площадью 2524,5 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	2524,5	49 826 000
2.	Здание (здание гаражей), общей площадью 3222,2 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	3222,2	45 333 000
3.	Земельный участок, общей площадью 20569 кв. м, местонахождение установлено относительно ориентира по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А,	20569,0	26 267 000
	Благоустройство земельного участка (асфальто-бетонное покрытие)	11250,0	5 649 000
	Ограждение (забор из бетонных плит)	220 п.м.	1 753 000

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
директор ООО «Институт независимой
оценки и экспертизы» Ламзин Е.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Основные факты и выводы:
1.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки
1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
1.4	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости
2	Задание на оценку
2.1	Объект оценки
2.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки
2.4	Цель оценки
2.5	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом
2.6	Вид стоимости
2.7	Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22–федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
2.8	Дата оценки
2.9	Дата проведения осмотра Объекта
2.10	Балансовая стоимость объекта оценки
2.11	Срок проведения оценки
2.12	Порядковый номер отчета
2.13	Денежная единица для измерения стоимости
2.14	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации
2.15	Обременения в отношении объекта оценки
2.16	Требования к оформлению документа об оценке
2.17	Допущения, на которых должна основываться оценка
2.18	Ограничения оценки
2.19	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)
2.20	Используемые в отчете об оценке иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки
2.21	Вид отчета об оценке
2.22	Форма составления отчета об оценке
2.23	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке
2.24	Форма представления итоговой стоимости
2.25	Иные специфические требования к отчету об оценке
2.26	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин
2.27	Сегмент рынка, к которому относиться Объект оценки
2.28	Суждение о возможных границах интервала стоимости
2.29	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки:
2.30	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
2.31	Заявление (сертификат) о соответствии
2.32	Заявление о соблюдении
2.33	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике
3.1	Заказчик
3.2	Оценщик
4	Применяемые стандарты оценочной деятельности:

4.1	информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки
4.2	обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки
5.	Сведения о лице, которому принадлежит объект оценки
6.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки:
6.1	Характеристика местоположения и текущей ситуации в регионе расположения объекта оценки
6.2	Сведения об имущественных правах и наличии обременений
6.3	Информация о текущем использовании объекта оценки
6.4	Информация о физических свойствах объекта
7	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта
7.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен
7.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов
7.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы
8	Определение наиболее эффективное использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
9	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с применением расчётов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки
9.1	Описание процесса оценки
9.2	Обоснование применения подходов к оценке
9.3	Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости
9.3.1	Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода
9.3.2	Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода
9.3.3	Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода
9.4	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода
9.5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода
9.6	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода
10	Согласование результатов
11	Заключение
12	Приложения к отчету

1.	**Основные факты и выводы:**
1.1	**Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки**
	Договор № 420/24 от 01.07.2024г.
1.2	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**
	объекты недвижимости (здания и сооружения), находящиеся в собственности ООО «Городская управляющая компания «Деловая недвижимость» (ОГРН 1111326003601, ИНН 1326220388).
1.3	**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**
	Затратный подход
	7 399 224 рублей
	Доходный подход
	Не применялся
	Сравнительный подход
	121 395 977 рублей
	Итоговая величина стоимости объекта оценки
	128 795 000 **(Сто двадцать восемь миллионов семьсот девяносто пять тысяч) руб. (без учета НДС)**
1.4	**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**
	• Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке. • Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно с допущениями, изложенными в разделе 2.17 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной. • Рыночная стоимость, определенная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»).
2.	**Задание на оценку**
2.1	**Объекты оценки**

№	Наименование объекта	S,м2, кол-во	Балансовая стоимость, руб
1.	Здание (административное здание), общей площадью 2524,5 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	2524,5	19966506,75
2.	Здание (здание гаражей), общей площадью 3222,2 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	3222,2	25304258,82
3.	Земельный участок, общей площадью 20569 кв. м, местонахождение установлено относительно ориентира по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А, в т.ч.- Благоустройство земельного участка (асфальто-бетонное покрытие) - 11250 кв.м. - Ограждение (забор из бетонных плит) - 220 п.м.	20569,0	13595491,93

2.2	**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)**
	Объекты оценки представляют собой коммерческие объекты недвижимости, предназначенные для использования в производственной деятельности.
2.3	**Права, учитываемые при оценке объекта оценки:** объект оценки принадлежат на праве собственности ООО «ГУК «Деловая недвижимость» (ОГРН 1111326003601, ИНН 1326220388)
2.4	**Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки, для совершения сделок, связанных с отчуждением объекта оценки, в соотвтетствии с гражданским законодательством.
2.5	**Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом:** оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2.6	**Вид стоимости:** рыночная стоимость
2.7	**Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22– федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200**

	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки – 01.07.2024 г.; - предполагаемое использование объекта – текущее использование объекта оценки; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
	Основания для установления предпосылок стоимости: предпосылки установлены в соответствии с требованиями п.22 ФСО II. Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
2.8	**Дата оценки Объекта (дата определения стоимости, дата проведения оценки):** 01.07.2024г.
2.9	**Дата проведения осмотра Объекта:** 01.07.2024г. **Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:** осмотр проводился при естественном освещении в дневное время суток в присутствии представителя Заказчика оценки.
2.10	**Балансовая стоимость объекта оценки:** отсутствует информация. Отсутствие информации о балансовой стоимости объекта оценки не повлияет на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки
2.11	**Срок проведения оценки:** с 01.07.2024г. по 12.08.2024г.
2.12	**Порядковый номер отчета:** 420/24
2.13	**Денежная единица для измерения стоимости:** рубль
2.14	**Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:** в порядке и на условиях, определенных заключенным договором на оказание услуг по оценке
2.15	**Обременения в отношении объекта оценки:** в отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
2.16	**Требования к оформлению документа об оценке:** в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998, стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также с иными нормативными правовыми актами РФ
2.17	**Допущения, на которых должна основываться оценка:**
	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки: - выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на объект оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на объекты оценки (при отсутствии документов по объективным причинам); - все прогнозы, сделанные в отчете, должны базироваться на текущей рыночной ситуации; - допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями; - в отчете должны быть использованы достоверные источники информации; - оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов объекта оценки, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта оценки; - оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта оценки; - рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений и ограничений в пользовании объектом оценки. **Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения):** Отсутствуют. **Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:** Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. **Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 2.29**

2.18	**Ограничения оценки:** Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями и задачами оценки; Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом; Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если иное не оговорено в отчете; Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
2.19	**Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):** оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
2.20	**Используемые в отчете об оценке иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки:** Иностранные валюты в настоящем отчете об оценке не использовались.
2.21	**Вид отчета об оценке:** полный повествовательный отчет.
2.22	**Форма составления отчета об оценке:** отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.
2.23	**Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:** Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
2.24	**Форма представления итоговой стоимости:** Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
2.25	**Иные специфические требования к отчету об оценке:** не требуется.
2.26	**Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:** не требуется.
2.27	**Сегмент рынка, к которому относиться Объект оценки:** рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения.
2.28	**Суждение о возможных границах интервала стоимости:** указание границ интервала не требуется. С указанием единственной стоимости объекта оценки
2.29	**Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки:** 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков. 2. В данной работе Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевой статистикой, соответствующим рынком, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же из вторичных источников информации и документов, предоставленных владельцами. 3. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. 4. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности. Процесс оценки не

	включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. 5. От Оценщиков не требуется и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 6. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования. Оценщики не проводили измерительной работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых. 7. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщики не несут ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии. 8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком. 9. Мнение Оценщиков относительно стоимости собственности действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. 11. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основании личного визуального осмотра, а также сведений, предоставленных оценщику на дату оценки, с учетом естественного износа объектов оценки.
2.30	**Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки**: не требуется
2.31	**Заявление (сертификат) о соответствии.** Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее: – факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности; – содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений; – оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам; – вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете; – Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также стандартами и правилами оценочной деятельности СРО;

	– образование оценщика соответствует необходимым требованиям; – оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения; – никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета; – описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком
2.32	. **Заявление о соблюдении** При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета. Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены: • требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; • общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611); • стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков; • взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены; В соответствии с п.12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: ели такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.»
2.33	**Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;**
	1. Заявка на оценку от 01.07.2024г. 2. Выписка из ЕГРН
3.	**Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике**
3.1.	**Заказчик:** ООО «Городская управляющая компания «Деловая недвижимость»
	организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью
	полное наименование: ООО «ГУК «Деловая недвижимость»
	основной государственный регистрационный номер: 1111326003601
	дата присвоения основного государственного регистрационного номера: 12.12.2011г., УФНС по Республике Мордовия
	место нахождения: 4030005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б. Хмельницкого, д.28, кв.27
	руководитель: Насакин Олег Евгеньевич - конкурсный управляющий, действующий на основании решения Арбитражного суда РМ от 27.03.2024г. (дело №А39-9326/2023)
3.2.	**Оценщик:**
	полное наименование: Сухов Эдуард Владимирович
	серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата и орган, выдавший указанный документ (паспорт): 8918 500173 выдан МВД по РМ 21.03.2019г.
	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 131500092370
	информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:
	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов – оценщиков» №642 от 17.08.2007г.
	место нахождения оценщика: Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, пом.1а
	Телефон: тел.+ 8 (8342)–31-45-61, +7-9271858773
	Электронная почта: syhov1@yandex.ru

	номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом Нижегородского Государственного университета им. Н.И.Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП №629462 от 29.06.2005г.	
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026646-1 от 28.07.2021г. «Оценка недвижимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 28.07.2021г. №210. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №029168-2 от 06.09.2021г. «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 06.09.2021г. №216.	
	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	
	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «Группа страховых компаний «Югория», на период с 01.12.23 по 30.11.24г. на три миллиона руб. (полис №157/23-122-000103)	
	стаж работы в области оценочной деятельности: 19 лет.	
	Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора	
	Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
	Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
	ОГРН	1081327000556
	Дата присвоения ОГРН	09 апреля 2008г.
	Местонахождение юридического лица	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
	Сведения о страховании ответственности компании	Договор №23040В4000004 от 24 мая 2023г. страхования ответственности юридического лица, выдан АО "ВСК", г. Москва, ул. Островная. д.4. Мордовский филиал: 430005, г.Саранск, ул.Коммунистическая. 34, срок страхования с 03 июня 2023г. по 02 июня 2026г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
	Контактная информация юридического лица	Тел. 8 (8342)314561, 89603300358, e-mail: expert13-saransk@yandex.ru
	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиками ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
	Период работы Оценщиков в организации	с 22.09.2022г. по настоящее время
4.	**Применяемые стандарты оценочной деятельности:**	
4.1	**информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки**	

	- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»; - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022г.; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022г.; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №№200 от 14.04.2022г.; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО №4), утвержденный приказом Минэкономразвития России №№200 от 14.04.2022г.; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №5), утвержденный приказом Минэкономразвития России №№200 от 14.04.2022г.; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО №6), утвержденный приказом Минэкономразвития России №№200 от 14.04.2022г.; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 26.09.2014г. - Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. протокол №78 (в действующей редакции)
4.2	**обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки**
	Использование федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа–2008 года Протокол №78 от 15.08.2008г. (в действующей редакции) является обязательными для Оценщика, поскольку он является его членом.
5.	**Сведения о лице, которому принадлежит объект оценки**
	полное наименование: ООО «ГУК «Деловая недвижимость»
	основной государственный регистрационный номер: 1111326003601
	дата присвоения основного государственного регистрационного номера: 12.12.2011г., УФНС по Республике Мордовия
	место нахождения: 4030005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б. Хмельницкого, д.28, кв.27
	руководитель: Насакин Олег Евгеньевич - конкурсный управляющий, действующий на основании решения Арбитражного суда РМ от 27.03.2024г. (дело №А39-9326/2023)
6.	**Количественные и качественные характеристики объекта оценки:**
6.1	**Характеристика местоположения и текущей ситуации в регионе расположения объекта оценки**
	Общая характеристика Республики Мордовия **Код ОКАТО:** 89 **Цифровой автомобильный код:** 13 **Площадь, тыс. кв. км.:** 26.2 **Экономический регион:** Волго-Вятский район **Округ:** Приволжский федеральный округ **Географическое положение.** Мордовия расположена в центре европейской части России. Ее крайние точки определяются географическими координатами 53° 38' – 55° 11' с. ш. и 42° 11' – 46° 45' в. д. Максимальная протяженность с запада на восток 280 км, с севера на юг – 140 км. Площадь 26,2 тыс. км^2. Столица Мордовии - **Саранск** (328 900 человек) находится в 600 км от Москвы. В административном отношении в Мордовии выделяются 22 района и территория, подчиненная Саранскому горсовету. На севере республика граничит с Нижегородской областью, на востоке – с Чувашской Республикой и Ульяновской областью, на юге – с Пензенской, а на западе – с Рязанской областью. Республика входит в Приволжский федеральный округ. Через территорию Мордовии проходят основные железнодорожные магистрали, связывающие центр с Уралом и Сибирью, север с Поволжьем; развита система автомобильных дорог.

Территория Мордовии находится в центре Русской равнины, на северо-западных склонах Приволжской возвышенности, которая на западе республики переходит в Окско-Донскую низменность. Наиболее возвышенным является междуречье Алатыря и Суры, где абсолютные отметки достигают 334 м, снижаясь в поймах рек до 89-115 м. Долины Суры, Мокши, Алатыря и их притоков террасированы.

Геологическое строение. Наиболее древними отложениями, имеющими выходы на дневную поверхность, являются верхнекаменноугольные. Они картируются в северо-западных районах республики - по рекам Мокша, Сатис, Уркат. Представлены эти горные породы переслаиванием пачек известняков, доломитов и доломитизированных известняков. Общая мощность отложений каменноугольного возраста до 400 м.

Особенности геологического строения определяют минерально-сырьевой потенциал. Сырьевая база Мордовии включает следующие полезные ископаемые: 1) глины, суглинки легкоплавкие для изготовления кирпича; 2) глины, суглинки легкоплавкие для керамзитовых изделий; 3) глины тугоплавкие для строительных материалов; 4) глины для цемента; 5) диатомиты для производства теплоизоляционных материалов; 6) пески для бетона; 7) пески для силикатных изделий; 8) строительные пески; 9) камни строительные; карбонатныые породы для строительной извести; 10) сырье для минеральных красок.

Основные ресурсы подземных вод сосредоточены в водоносной каменноугольно-пермской, средне- и верхнекаменноугольной карбонатной серии. Их потенциальные эксплуатационные запасы по территории Мордовии составляют 2409,9 тыс. $м^3$/сут (в том числе пресных - 2112,5, с минерализацией 1-1,5г/$дм^3$-198,9 и с минерализацией 1,5-3,0г/$дм^3$ -98,5 тыс.$м^3$/сут). Эксплуатационные запасы рассчитаны в объеме 7,7 тыс. $м^3$/сут.

Климат. Приток прямой солнечной радиации в Мордовии изменяется от 5,0 (в декабре) до 58,6 кДж/$см^2$ (в июне). Суммарная радиация за год 363,8 кДж/$см^2$, радиационный баланс - 92,1 кДж/$см^2$. Около 70-80% солнечной энергии идет на испарение, 20-30% затрачивается на нагревание воздуха. Среднегодовая температура воздуха варьирует от 3,5 до 4,0°С. Средняя температура самого холодного месяца (января) изменяется в пределах -11,5-12,3°С, отмечаются понижения температуры до -47°С. Экстремальные значения температуры летом достигают 37°С. Средняя годовая сумма осадков на территории Мордовии-620мм. В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения.

Республика Мордовия относится:
к 1-му территориальному поясу;
ко II-му климатическому району;

Агроклиматические ресурсы Мордовии позволяют возделывать различные сельскохозяйственные культуры и заниматься животноводством, что служит хорошей основой для формирования и развития конкурентоспособного рынка продовольственных товаров.

Поверхностные воды. Речная сеть принадлежит бассейнам рек Мокши и Суры. Всего в республике насчитывается 1525 водотоков общей протяженностью более 9 тыс. км. Густота речной сети для всей территории составляет 0,23 $км^2$. Водный режим рек характеризуется наличием летней и зимней меженей, весеннего половодья и осенних паводков. Самым многоводным месяцем является апрель, на который приходится более половины объема годового стока.

Мокша - главная река Мордовии, протекает в ее западной части в меридиональном направлении до впадения р. Уркат, далее направление изменяется на субширотное. Мокша является правым притоком р. Оки и впадает в нее в Рязанской области. Ширина русла 60-90 м, глубина 5-8 м. Наиболее крупными притоками Мокши на территории Мордовии являются Вад, Уркат, Сивинь. Река Сура протекает вдоль юго-восточной границы Мордовии. Ширина русла колеблется от 100 до 150 м, глубина - до 10 м. Скорость течения 0,3-1,0м/с. Притоки Суры: Большая Кша, Большая Сарка, Меня,

Алатырь. В центральной части республики протекает Инсар - правый приток р.Алатырь. Ширина русла 15-30м, глубина 4-6м.

Почвы и растительность. Почвенный покров Мордовии представлен 12 типами почв, характерных для лесостепной зоны. Наибольшее распространение имеют подзолистые, серые лесные, черноземы, аллювиальные почвы. Подзолистые почвы находятся главным образом в западной и северо-западной Мордовии, а также в левобережьях Алатыря и Суры. Черноземы распространены массивами в центральных частях бассейнов рек Инсар, Пьяна, Меня, Рудня, а также на Мокша-Вадском междуречье. Леса занимают около 26 % территории и расположены в бассейнах рек Вад, Сатис, Сивинь, в долинах Мокши, Суры и Алатыря. В этих районах преобладают хвойные и смешанные леса. В центральной и восточной Мордовии на приводораздельных пространствах распространены широколиственные леса. Основными лесообразующими породами являются сосна обыкновенная, ель обыкновенная, дуб черешчатый, ясень обыкновенный, клен платановидный, вяз гладкий, бородавчатая и пушистая береза, ольха клейкая, липа мелколистная, тополь черный. Лесной потенциал республики представлен запасами хвойных и лиственных пород в объеме 87 млн м^3.

Население. Численность населения республики по данным Росстата составляет 803 726 чел. (2018). Плотность населения — 30,76 чел./км2 (2018). Городское население — 62,87% (2017).

Административное деление. В состав Республики Мордовия входит 22 района, 7 городов (3 города республиканского подчинения - Саранск, Рузаевка и Ковылкино), 13 посёлков городского типа и 1250 сельских населённых пунктов. В рамках муниципального устройства республики, в границах административно-территориальных единиц Республики Мордовия к 1 января 2016 года образованы 377 муниципальных образования, в том числе: 1 городской округ, 22 муниципальных района, которые включают: 16 городских поселения, 338 сельских поселений.

Промышленность. Республика Мордовия относится к индустриально-аграрному типу регионов РФ. Она обладает значительным производственно-экономическим, научным и интеллектуальным потенциалом. Ее конкурентными преимуществами являются: выгодное географическое положение, близость к основным центрам потребления продукции; развитые производственная и социальная инфраструктура, а также системы информационных технологий и коммуникаций.

Отсутствие в регионе сырьевых запасов ориентирует республиканскую экономику на активный рост наукоемких, высокотехнологических производств и выпуск конкурентоспособной продукции. Сегодня основная масса промышленной продукции в Мордовии производится на модернизированных или вновь построенных предприятиях, а 18% этой продукции является инновационной.

Приоритетными направлениями инвестиционной деятельности являются производство кабельно-проводниковой продукции, полупроводниковых приборов и силовой преобразовательной техники, развитие вагоностроения, светотехники, цементного производства, пищевых перерабатывающих производств, освоение выпуска новых видов строительных изделий и материалов. В целом за последние девять лет в экономику Мордовии вложено более 160 млрд. рублей инвестиций. А в период до 2018 года в экономику региона планируется привлечь 716 млрд. рублей.

Поддержка новых проектов осуществляется специально созданными в республике Венчурным фондом и Фондом смешанных инвестиций. Региональный инновационный комплекс поддерживается на основе соглашений с такими крупнейшими федеральными институтами развития, как «Роснано», «Ростехнологии», «ММВБ», Фонд содействия развитию малых форм предприятий в научно-технической сфере, а также рядом крупнейших компаний и научных организаций.

Особое внимание уделяется созданию в Мордовии эффективных элементов инновационной системы. Созданы Инжиниринго-конструкторская компания, Инновационно-технологический центр, Инжиниринго-консалтинговый центр, Центр трансфера технологий, Бизнес-инкубатор малого бизнеса и др. Основными отраслями промышленности Мордовии являются машиностроение и металлообработка. Также развиты чугунолитейное производство, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность. Энергетика основана на использовании тепловых электростанций. По данным 2016 года, доля инновационной продукции в общем объёме отгруженной продукции составила до 30 процентов.

Ведущие промышленные предприятия Мордовии входят в число лучших предприятий Приволжского федерального округа и России, тесно сотрудничают с зарубежными партнерами. Так, развиваются совместные проекты предприятий республики с телекоммуникационными компаниями

Alcatel и Nokia, функционирует Саранский филиал пивоваренной корпорации «САН ИнБев», филиал группы компаний Danone-Юнимилк «Молочный комбинат „Саранский“»

Машиностроение республики представлено такими крупными предприятиями, как ОАО "Сарэкс", специализирующееся на производстве навесных гидравлических экскаваторов на базе сельскохозяйственных колесных тракторов и сменного оборудования, ОАО "Рузаевский завод химического машиностроения. Широко представлены предприятия, занимающиеся ремонтом сельскохозяйственной техники, автомобилей, железнодорожных вагонов и локомотивов. Важнейшая и географически наиболее распространенная отрасль машиностроения - электротехническая, которая представлена такими крупными предприятиями, как ОАО "Лисма", ОАО "Электровыпрямитель", ОАО "Завод "Сарансккабель"". ОАО "Лисма", производящее лампы накаливания общего назначения, высокоэффективные газоразрядные, галогенные и различные виды специальных ламп. ОАО "Электровыпрямитель" является в России основным разработчиком и изготовителем преобразователей и силовых полупроводниковых приборов. ОАО "Завод "Сарансккабель"" занимается производством высококачественных кабелей.

Химическая отрасль промышленности республики представлена такими крупнейшими предприятиями, как ОАО "Биохимик", производящее медицинские препараты, ОАО "Саранский завод "Резинотехника"" - основной производитель резинотехнических изделий для автомобильной промышленности.

На востоке республики большое развитие получила **строительная** индустрия. В отрасли производятся строительный кирпич, черепица, цемент, шифер, разнообразные железобетонные изделия. Крупнейшим предприятием отрасли является ОАО "Мордовцемент", которое способно производить более 3 млн т цемента в год. Производство кирпича развито практически повсеместно, всего насчитывается более 30 предприятий, большинство из них представляют собой небольшие кирпичные заводы. Наиболее крупные работают в городах Саранск, Рузаевка, Ковылкино и р.п. Кемля.

Обширные леса, занимающие площадь в 744,5 тыс. га, служат сырьевой базой для **деревообрабатывающей** промышленности. Лесоперерабатывающий комплекс позволяет перерабатывать ежегодно до 500 тыс. $м^3$ древесины. Широкая сеть предприятий может вырабатывать до 200 тыс. $м^3$ пиломатериалов, имеются мощности по производству свыше 300 тыс. $м^3$ щитовых жилых домов. Переработкой древесины занимаются деревообрабатывающие комбинаты, крупнейшие из них - ОАО "Уметский ДОК", Саранский ДОЗ, а также ЖХ-385. На них производятся мебель и мебельные заготовки.

На территории республики находится более 50 предприятий **пищевой промышленности**. В структуре промышленного производства пищевая промышленность составляет 17,2 %. Вырабатываемый ассортимент продукции включает мясо всех сортов и продукты его переработки, животное масло, сыры, муку, кондитерские и макаронные изделия, хлеб, а также водку и ликероводочные изделия. В стоимости валовой продукции промышленности доля **легкой промышленности** составляет только 1,6 %. Она представлена текстильной, швейной, кожевенно-обувной, трикотажной и пеньковой. Практически все предприятия имеют местное значение, но некоторые виды продукции (декоративные и шерстяные ткани, трикотаж) вывозятся в другие регионы России.

Транспортная система республики включает в себя все виды транспорта, которые ориентированы как на обслуживание пассажиров, так и на грузовые перевозки. Аэропорт г.Саранска производит воздушные перевозки на самолетах АН-24 и авиационные работы на самолетах АН-2, АН-24, ЯК-40, ТУ-134, АН-12.

В настоящее время длина железных дорог на территории республики составляет 543,4 км, из них электрифицировано 279,4км. Для внутренних перевозок большое значение имеет автомобильный транспорт, позволяющий перевозить грузы с минимумом погрузочно-разгрузочных работ. Протяженность автомобильных дорог общего пользования относительно невелика и равна 3,9 тыс. км, из них 3,4 тыс. км (87 %) имеют твердое покрытие. Основой автомобильной транспортной сети республики служат магистрали широтного направления, важнейшими из которых являются: Саранск-Краснослободск-Торбеево-Зубова Поляна, Саранск-Краснослободск-Темников-Теньгушево, Саранск-Чамзинка-Дубенки.

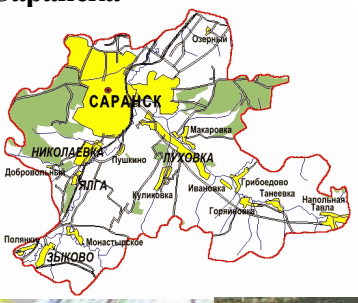
В меридиональном направлении действуют автодороги, связывающие республику с Н.Новгородом и Пензой.

Сельское хозяйство, на долю которого приходится более 20% валового продукта, специализируется на производстве зерновых культур (рожь, пшеница, просо, гречиха), картофеля, сахарной свеклы, овощей, основных видов животноводческой продукции. Площадь сельхозугодий по состоянию на 1 января 2006г. составляла 1,3 млн га, в их структуре 999 тыс. га пашни, 328,8 тыс. га сенокосов и пастбищ. В центральных и восточных районах доля пашни составляет 80-85 %, что связано с наличием здесь черноземных почв, на которых в основном выращиваются зерновые культуры с преобладанием яровых, а также картофель и сахарная свекла. Животноводство в республике многоотраслевое. Важнейшими отраслями являются мясомолочное скотоводство, птицеводство.

Потенциал развития Республики Мордовия

Экономика любого региона может существовать только как развивающаяся система. Направления, скорость (темпы) и результаты его развития определяются совокупностью факторов, формирующих потенциал развития региона: экономико-географическое положение, наличие и качество природных ресурсов и эффективность их использования, размеры и качество трудовых ресурсов, инвестиционный климат, инновационная активность, инфраструктурная обустроенность и другие. Республика Мордовия имеет выгодное экономико-географическое положение, она расположена в центре европейской части РФ, связана густой сетью железных и автомобильных дорог с другими республиками и областями РФ. Ее территория имеет достаточно хорошую структурную обустроенность. Республика располагает высокообразованными трудовыми ресурсами и достаточно развитым инновационным потенциалом.

Общая характеристика г. Саранска



Основан в 1641 году. Столица Республики Мордовия. Политический, экономический, научный и культурный центр. Территория 71,5 км^2. Население – 311 тысяч человек (2002). Находится в 642 километрах от города Москвы. Станция Куйбышевской ж.д. Узел автодорог.

Географическое положение. Территория, подчиненная городу Саранску, расположена в центральной части республики. Граничит с районами республики Мордовия: на севере - с Лямбирским, на востоке - с Кочкуровским, на юге и западе - с Рузаевским. Площадь территории составляет 98,9 км^2., протяженность с запада на восток - 27 км, с севера на юг - 23 км. Расстояния от Саранска до районных центров по авто- или железным дорогам следующие: г.Ардатов (114 км), с.Атюрьево (143 км), рп.Атяшево (жд, 80 км), с.Большие Березники (60 км), с.Большое Игнатово (106 км), с.Дубенки (83 км), с.Ельники (140 км), рп.Зубова Поляна (жд, 201 км), г.Инсар (77 км), рп.Ичалки (жд, 63 км), рп.Кадошкино (жд, 65 км), г.Ковылкино (жд, 116 км), с.Кочкурово (25 км), г.Краснослободск (107 км), с.Лямбирь (12 км), рп.Ромоданово (жд, 30 км), г.Рузаевка (жд, 25 км),

с.Старое Шайгово (60 км), г.Темников (168 км), с.Теньгушево (216 км), рп.Торбеево (жд, 168 км), рп.Чамзинка (48 км).

Ландшафты. Город Саранск и подчиненная ему территория располагаются в лесостепных ландшафтах вторичной моренной равнины.

Полезные ископаемые. В районе имеются месторождения: кирпичных глин и суглинков - Пушкинское (с запасами 2831 тыс.м^3); кирпичных глин - Саранское с запасами по участкам: "Поповка" по категориям А+В =1105 тыс.м^3; "Трусовка" по категории С =2740 тыс.куб.м; керамзитовых глин - Никитское (2733 тыс.м^3).Проявление кирпичных глин - Совхозное (1126 тыс.м^3).

Поверхностные воды.Реки-Инсар, Тавла. Всего 42 водотока суммарной длиной 164км.

Почвы. В структуре почвенного покрова сельскохозяйственных земель - черноземы (63%), серые лесные почвы (17%), пойменные (13%).

Растительность. В составе естественной растительности преобладают широколиственные леса и луговые степи. Под лесом около 11%.

Географическое положение. Город Саранск располагается в лесостепных ландшафтах эрозионно-денудационной равнины на р.Инсар. Геохимические условия на территории города характеризуются кальциевым и переходным от кислого к кальциевому классами водной миграции, окислительной обстановкой и слабокислой средой.

Территориальные аспекты развития. Территориальная структура города формируется под воздействием географического положения, особенностей ландшафтной дифференциации территории, транспортной инфраструктуры. В результате сформировались экономические узлы и линии. С 1960-х гг. наряду с центральной частью города начинают развиваться северо-западный (Светотехника), юго-западный (Октябрьский), северо-восточный (Химмаш) жилые районы.

Ленинский район имеет площадь 22 км^2. В его состав входят центральный, северо-западный и юго-западный жилые массивы.

Центральный жилой массив начал формироваться со времени постройки крепости-острога Саранск. Часть улиц образовалась в XVII в., которые унаследованы современной застройкой. Главными магистралями этого района являются проспект им. В. И. Ленина, улицы Советская, Большевистская, Коммунистическая, Ботевградская, Московская, Л. Толстого, Б. Хмельницкого. Главные потоки общественного транспорта проходят по кольцу, образуемому улицами Васенко, Гагарина, Коммунистической и проспектом им. В. И. Ленина. Экологические условия осложняются строительством и функционированием предприятий северной промышленной зоны, расположенной к северу от ул. Васенко.

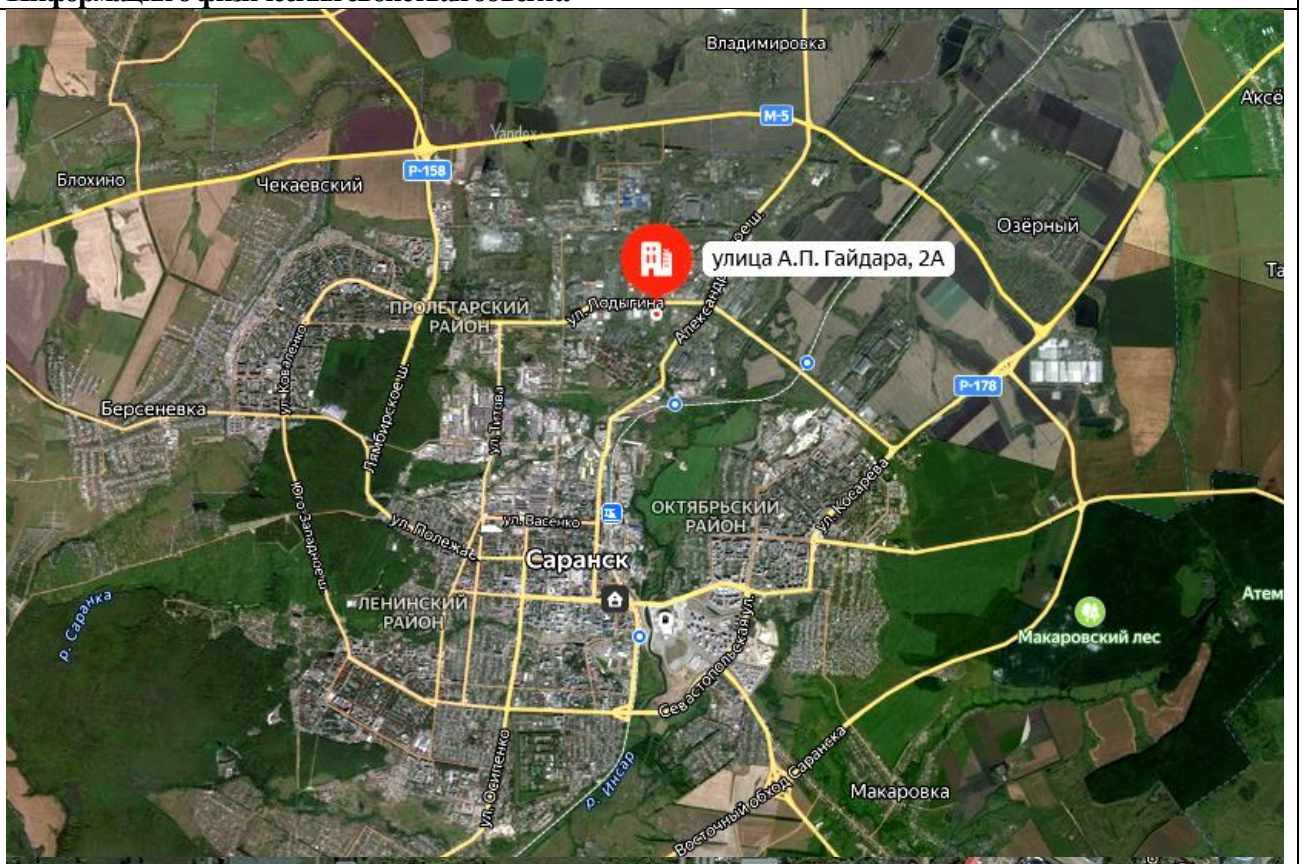
Северо-западный жилой массив сформировался в 1940-1950-е гг. в районе телецентра и электролампового завода, когда наряду с уже существовавшими улицами Дальняя, Лесная, Пионерская, Чкалова ближе к лесу начали застраиваться улицы Коммунистическая, Эрзянская, Б. Хмельницкого, Докучаева, Лермонтова, Огарева, Кутузова, Чапаева и др. Транспорт в северо-западный жилой массив идет по улицам Коммунистическая, Полежаева, Гагарина.

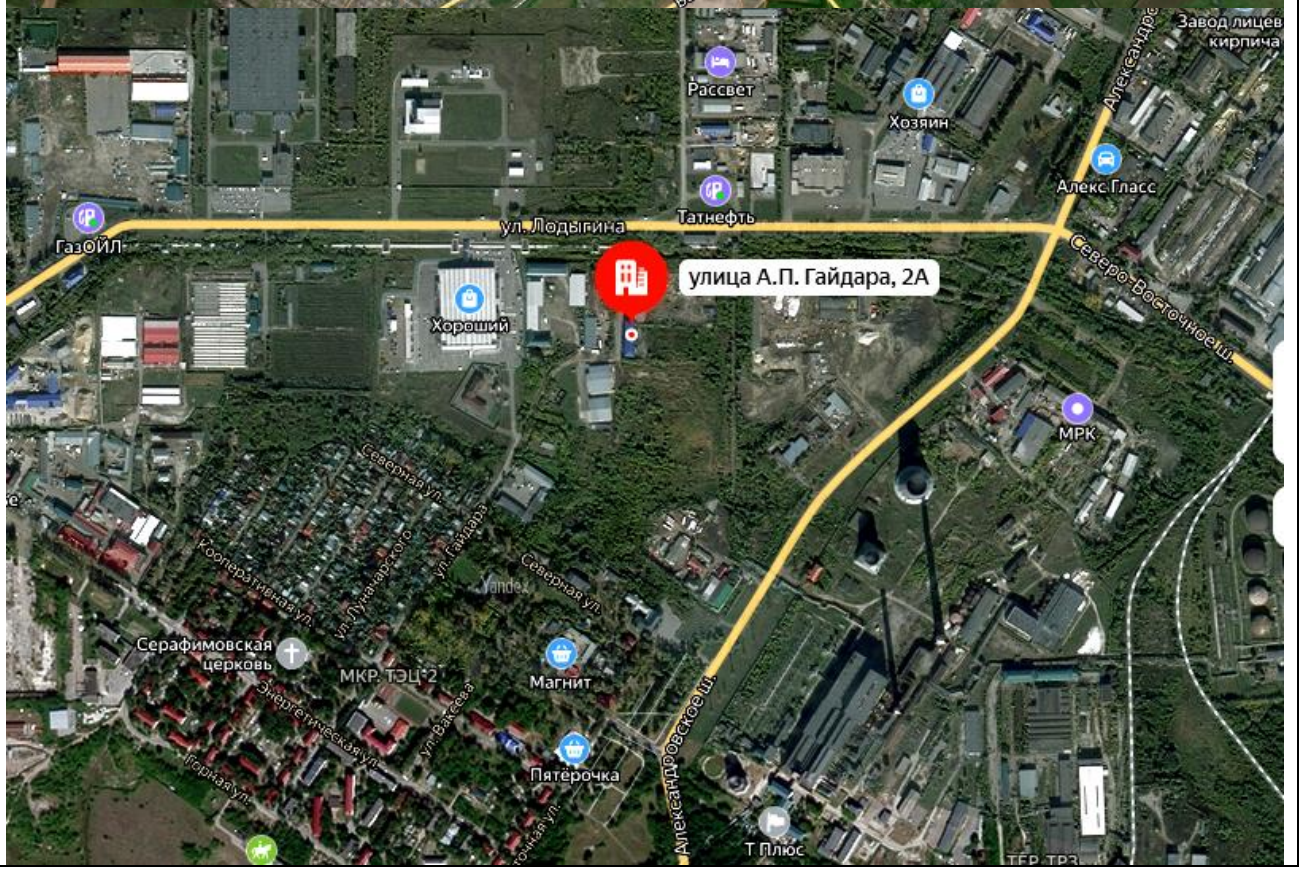
Юго-западный жилой массив сложился в основном в 1950-е гг. в юго-западной части Ленинского административного района. Застройка массива началась с правого низкого берега Саранки одноэтажными домами с приусадебными участками. С начала 1960-х гг. началось массовое строительство многоэтажных жилых домов. Главные магистрали: проспект 50 лет Октября, улицы Комарова, Попова, Расковой, Фурманова, Ульянова. В результате активного строительства на месте бывшего аэропорта возник крупный жилой массив. Одновременно здесь начинают размещаться средние и мелкие предприятия пищевой промышленности и бытового обслуживания населения. Крупных промышленных предприятий нет. Юго-западный жилой массив с двух сторон окружен лесом. Экологические условия в этом микрорайоне являются благоприятными для проживания.

Из приблизительно 30 промышленных предприятий, расположенных на территории Ленинского района, к наиболее крупным относятся механический, консервный, экскаваторный заводы, комбинат крученых изделий «Сура», фабрика «Мордовские узоры», молочные и кондитерские предприятия, заводы ЖБК-1 и ЖБК-2, ж.д. станция Саранск. В районе размещаются Центральный рынок, Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарева, четыре театра, шесть музеев, Парк культуры и отдыха им. А. С. Пушкина, стадионы «Светотехника» и «Электровыпрямитель».

	Октябрьский район имеет площадь около 22км^2. Он состоит из северного, южного и восточного (заречного) жилых массивов. Северный жилой массив возник в начале 1950-х гг. одновременно со строительством здесь тепловой электростанции. Южный жилой массив расположен южнее улицы Невского и ограничен на западе улицей Комарова. В южной части микрорайона построен студенческий городок. Из промышленных предприятий наиболее крупными являются транспортные организации и мебельная фабрика. Восточный жилой массив расположен в правобережье Инсара. В этой части города существуют три микрорайона: Посоп, Химмаш и поселок Гагарина. Село Посоп было включено в городскую черту в 1958 г. В последние десятилетия идет активная реконструкция района, строятся многоэтажные жилые дома со стороны развивающегося Химмаша. Химмаш начал строиться в начале 1960-х гг. южнее завода «Резинотехника». Застройка осуществлялась первоначально двух- и трехэтажными кирпичными домами, позднее - пятиэтажными кирпичными и блочными, а в конце XX в. - девятиэтажными домами. Химмаш развивался как «спальный» район, и, как следствие, здесь мало административных зданий и промышленных предприятий. На территории Октябрьского района расположено 19 крупных промышленных предприятий: ОАО «Орбита», ОАО «Медоборудование», ГП «Саранский тепловозоремонтный завод», ОАО «Саранский завод "Резинотехника"», ТЭЦ-2, ОАО «Максо» (Саранский мясокомбинат), ОАО «Саранская швейная фабрика», ОАО «Керамик», ГП «Саранскмебель», ОАО «Теплоизоляция», строительные организации и др. В районе находятся Мордовский государственный педагогический институт им. М. Е. Евсевьева, Саранский кооперативный институт Московского университета потребительской кооперации, колледж электроники, экономики и права, машиностроительный техникум. **Пролетарский район** занимает площадь более 27 км^2. Помимо ряда улиц, расположенных в центральной и северной частях города, в его состав входит жилой массив Светотехника. Жилой массив Светотехника образован в начале 1960-х гг. в северо-западной части Саранска за пригородным лесом. В течение последующих десяти лет он был подсоединен к центральной городской теплосети и газовому снабжению, установлено автобусное сообщение с центром города, закольцовывается троллейбусная линия. На смену кварталам с кирпичными домами малой этажности приходят 5-этажные дома из сборных железобетонных панелей и панельные дома повышенной этажности. Район развивается в северо-восточном и юго-западном направлениях. На территории Пролетарского района расположено 19 крупных промышленных предприятий: ОАО «Электровыпрямитель, ОАО «Завод "Сарансккабель"», ОАО «Лисма», ОАО «Биохимик» и дрПо генеральному плану 1989 г. предусматривались развитие Саранска по главной композиционной оси - реке Инсар в южном направлении, создание в жилых районах общественных центров, реконструкция транспортной системы, развитие паркового пояса. Генеральный план 1998 г. содержит предложения по реконструкции жилой застройки первых типовых серий, экологическим мероприятиям, охране памятников архитектуры. **Экономическое развитие**. Саранск является крупнейшим в республике транспортным узлом, в котором функционируют двухпутная магистральная линия железной дороги и крупнейшие станции, пять направлений республиканских автодорог, а также аэропорт. Основу экономики г. Саранска, как и республики в целом, составляет машиностроительный комплекс, который объединяет 57 предприятий различных подотраслей, причем 34 из них располагаются в черте города. На предприятиях Саранска выпускается около 85 % всего объема продукции машиностроительного комплекса. Крупными производителями и поставщиками непродовольственных товаров народного потребления на местный рынок и рынки других регионов России, в том числе и в порядке конверсии, являются ведущие предприятия машиностроительной и металлообрабатывающей промышленности: ОАО «Электровыпрямитель», ОАО «Лайме», ОАО «Орбита», ГП «Саранский механический завод», ОАО «Завод Сарансккабель» и др.
6.2	**Сведения об имущественных правах и наличии обременений**
	Согласно представленных документов, собственником объектов оценки является ООО «ГУК «Деловая недвижимость» (ОГРН 1111326003601, ИНН 1326220388).

6.3	**Информация о текущем использовании объекта оценки**
	На момент осмотра, объекты оценки не использовались.
6.4	**Информация о физических свойствах объекта**





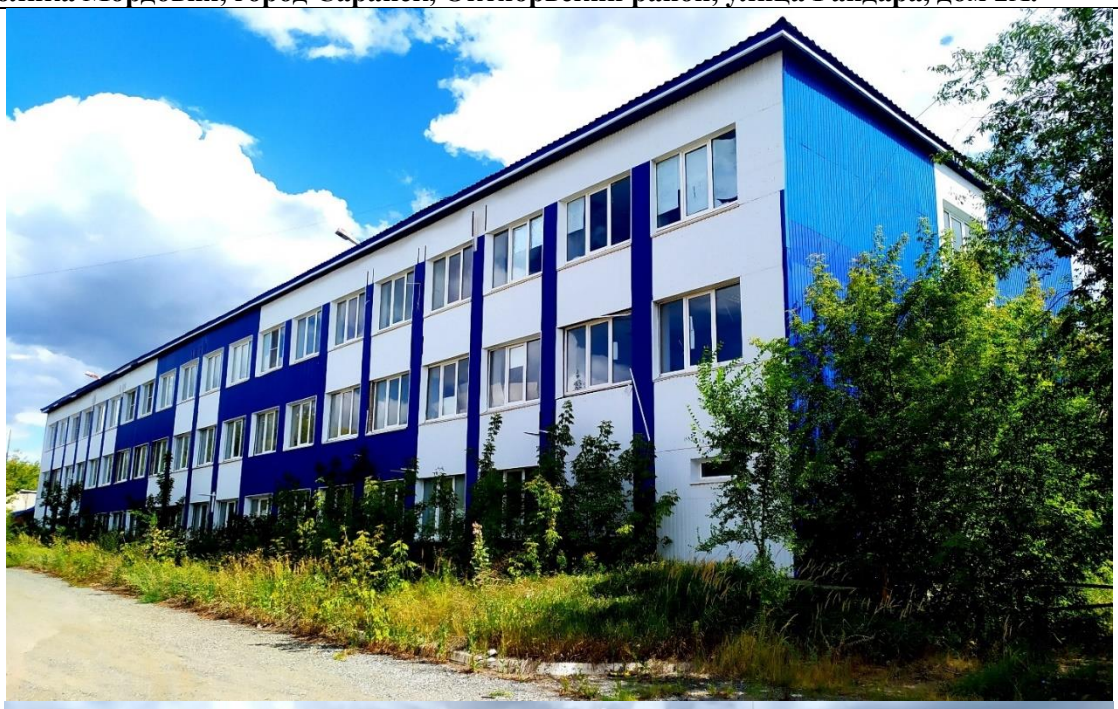
Объекты оценки представляют собой объекты недвижимости (здания и земельный участок), расположенные компактно, в северной части северного жилого массива Октябрьского района гор. Саранска, в промзоне, ограниченной улицами Лодыгина. Гайдара и Александровского шоссе.

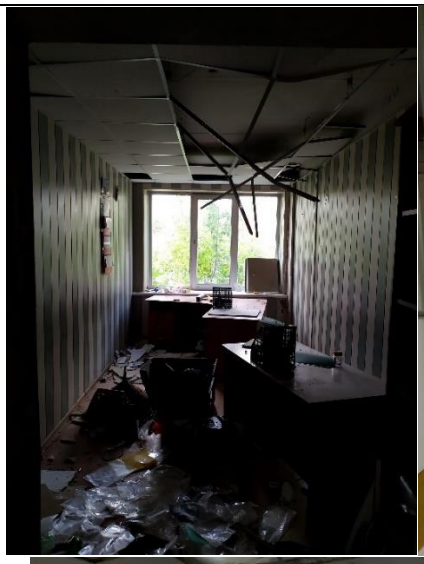
В ближайшем окружении расположены складские и производственные здания и сооружения. С западной стороны (на удалении до 200 метров, ТЦ «Хороший». Подъездные пути в удовлетворительном состоянии.

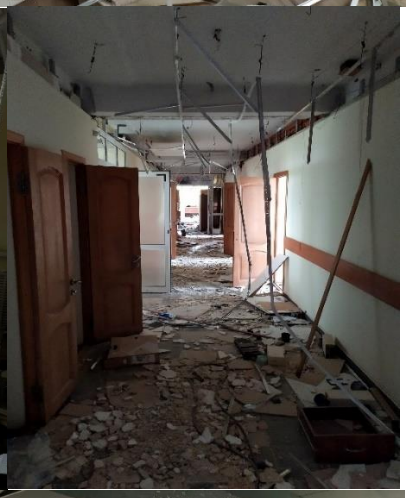
На дату осмотра объекты оценки не эксплуатировались.

№	Наименование объекта	S,м2
1.	Здание (административное здание), общей площадью 2524,5 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	2524,5
2.	Здание (здание гаражей), общей площадью 3222,2 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	3222,2
3.	Земельный участок, общей площадью 20569 кв. м, местонахождение установлено относительно ориентира по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А, в т.ч. Благоустройство земельного участка (асфальто-бетонное покрытие) - 11250 кв.м., Ограждение (забор из бетонных плит) - 220 п.м.	20569,0

1.	**Здание (административное здание), общей площадью 2524,5 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.**







Здание 13:23:1106064:2155

Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, д. 2а

Административное здание

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги

Кадастровый номер:	13:23:1106064:2155
Кадастровый квартал:	13:23:1105066
Адрес:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, д. 2а
Наименование:	Административное здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	2 542,5 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	68 857 742,03 руб.
дата определения:	01.01.2023
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	17.11.2023
дата применения:	01.01.2024
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	3
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Кирпичные

Наименование	Административное здание
Местоположение	Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.
Кадастровой №	13:23:1106064:2155
Год постройки	1984
Группа капитальности	2
Число этажей	3
Площадь по внутреннему обмеру м^2	2542,5
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	доступное
Кадастровая стоимость, руб.	68857742,03

2. Здание (здание гаражей), общей площадью 3222,2 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.

Здание 13:23:1106064:2156

Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, д. 2а

Здание

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	13:23:1106064:2156
Кадастровый квартал:	13:23:1105066
Адрес:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, д. 2а
Наименование:	Здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	3 222,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	51 920 332,59 руб.
дата определения:	01.01.2023
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	17.11.2023
дата применения:	01.01.2024

Наименование	Здание (здание гаражей)
Местоположение	Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.
Кадастровой №	13:23:1106064:2156
Год постройки	1976
Группа капитальности	2
Число этажей	1
Площадь по внутреннему обмеру м^2	3222,2
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	доступное
Кадастровая стоимость, руб.	51920332,59

3. **Земельный участок, общей площадью 20569 кв. м, местонахождение установлено относительно ориентира по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А, в т.ч. Благоустройство земельного участка (асфальто-бетонное покрытие) - 11250 кв.м., Ограждение (забор из бетонных плит) - 220 п.м.**

Земельный участок 13:23:1105066:10

Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, дом 2 "а"

Для размещения производственных помещений

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	13:23:1105066:10
Кадастровый квартал:	13:23:1105066
Адрес:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, дом 2 "а"
Площадь уточненная:	20 569 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных помещений
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	18 900 156,22 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных помещений
Местоположение	Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.
Кадастровой №	13:23:1105066:10
Площадь м^2	20569
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	Доступное
Кадастровая стоимость, руб.	18900156,22

Благоустройство земельного участка (асфальто-бетонное покрытие) - 11250 кв.м.,

Наименование	Благоустройство (асфальто-бетонное покрытие)
Местоположение	Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А. (в пределах земельного участка с кадастровым №13:23:1105066:10)
Год постройки	н/д
Площадь м^2	11250
Состояние объекта	неудовлетворительное
Транспортная доступность	доступное

Ограждение (забор из бетонных плит) - 220 п.м.

Наименование	Ограждение (забор из бетонных плит)
Местоположение	Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А. (по границе земельного участка с кадастровым №13:23:1105066:10)
Год постройки	н/д
Протяженность, п.м.	220
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	доступное

7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

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

Политические обстоятельства детально не рассматривались. Как правило, в сделке предполагается участие двух российских участников (юридических лиц), каждый из которых вполне владеет информацией о текущей политической ситуации. Иностранные компании, которые могут иметь интерес к сделке, имеют возможность обратиться к профессиональным консультантам (политологам). Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства. При этом можно говорить, что на дату оценки риск смены курса развития страны минимален, и внутренняя политика имеет минимальное влияние на рынок объекта оценки.

Социально-экономическая ситуация в России в 2024 году.[1]

Российская экономика в 2023 году продолжила восстанавливаться после спада в 2022 году, вызванного пандемией коронавируса и санкциями Запада. По данным Банка России, ВВП России в 2023 году вырос на 2,5% по сравнению с предыдущим годом, что является самым высоким показателем с 2018 года[1].

Однако рост экономики сопровождался ускорением инфляции, которая достигла 7,0% в декабре 2023 года по сравнению с декабрем 2022 года. Это превышает целевой уровень Банка России в 4,0% и является самым высоким показателем с 2016 года. Для сдерживания инфляционных ожиданий Банк России повышал ключевую ставку с 6,5% в январе 2023 года до 14,2% в декабре 2023 года.

В 2024 году Банк России прогнозирует замедление роста ВВП до 1,5%, что связано с ограниченным внутренним и внешним спросом, высокими ставками по кредитам и низкими инвестициями[1]. Инфляция ожидается на уровне 5,1%, что по-прежнему выше целевого уровня, но ниже уровня 2023 года[1]. Ключевая ставка будет постепенно снижаться до 12,6% в среднем за 2024 год. Ниже приведены основные экономические показатели России за 2023 год и прогноз на 2024 год по данным Банка России:

Показатели | 2023 год | 2024 год |

- ВВП (%, к предыдущему году) | 2,5 | 1,5 |
- Инфляция (%, декабрь к декабрю предыдущего года) | 7,0 | 5,1 |
- Ключевая ставка (%, среднее за год, включая выходные) | 9,8 | 12,6 |
- Безработица (%, декабрь, без сезонной корректировки) | 3,1 | 3,2 |
- Номинальная заработная плата (%, к предыдущему году) | 12,3 | 8,1 |
- Сальдо консолидированного бюджета (% от ВВП за соответствующий год) | -2,1 | -1,5 |
- Экспорт товаров и услуг (млрд. долларов США в год) | 484 | 508 |
- Импорт товаров и услуг (млрд. долларов США в год) | 381 | 390 |
- Курс доллара США / рубль (рублей за доллар США, среднее за год) | 86,0 | 94,0 |
- Цена на нефть марки Urals (долларов США за баррель, 2023 год еще не закончился, цены еще могут меняться.

Экономический прогноз на 2024 год. В 2024 году Россия ожидает устойчивого экономического роста после периода спада в 2022-2023 годах, вызванного пандемией COVID-19, санкциями и падением цен на нефть.

[1]https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.html

	По прогнозу Министерства экономического развития Российской Федерации: валовой внутренний продукт (ВВП) России в 2024 году вырастет на 3,2%, инфляция составит 3,9%, а безработица снизится до 4,5%. Основными факторами роста экономики России в 2024 году будут: • Восстановление мирового спроса на товары и услуги, в том числе на энергоресурсы, которые составляют значительную часть экспорта России. По прогнозу Минэкономразвития, цена на нефть марки Urals в 2024 году составит 55 долларов за баррель, что на 10 долларов выше, чем в 2023 году[1]. • Реализация национальных проектов в сферах здравоохранения, образования, науки, инфраструктуры, экологии, демографии и других, которые направлены на повышение качества жизни населения, модернизацию экономики и повышение ее конкурентоспособности. По прогнозу Минэкономразвития, объем инвестиций в основной капитал в 2024 году увеличится на 6,8% по сравнению с 2023 годом[1]. • Улучшение делового климата и стимулирование инновационной деятельности в России за счет снижения административных барьеров, упрощения налогового режима. • Развитие цифровой экономики и поддержка государством малого и среднего бизнеса. По прогнозу Минэкономразвития, индекс глобальной конкурентоспособности России в 2024 году повысится на 5 позиций и достигнет 63-го места среди 141 страны. **Возможные риски.** Экономический рост России в 2024 году также будет сталкиваться с рядом рисков и неопределенностей, таких как: • Риск снижения добычи и экспорта углеводородов, которые являются основным источником доходов бюджета России. По данным Минэнерго России, добыча нефти в 2024 году сократится на 2,5% по сравнению с 2023 годом, а добыча газа - на 1,2%. Основными причинами снижения добычи являются истощение запасов, высокие издержки, недостаток инвестиций и технологий, а также экологические ограничения. Снижение добычи углеводородов может привести к уменьшению экспортных поставок на мировые рынки, а также к увеличению зависимости от импорта нефтепродуктов и газа из других стран. • Риск ухудшения социальной ситуации и роста недовольства населения в России. По данным Росстата, в 2024 году уровень бедности в России составит 11,8%, что на 0,4% выше, чем в 2023 году. При этом реальные доходы населения в 2024 году увеличатся лишь на 1,5%, а реальные пенсии - на 0,8%. Одним из факторов, сдерживающих рост доходов и пенсий, является высокая инфляция, которая в 2024 году превысит целевой уровень Центрального банка России в 4%. Ухудшение социальной ситуации и роста недовольства населения может привести к снижению доверия к государству. • Возможное усиление геополитических напряжений и ужесточение санкций со стороны США и ЕС, которые могут ограничить доступ России к международным финансовым рынкам, технологиям и рынкам сбыта[2]. • Неустойчивость мировой экономики и финансовых рынков, связанная с возможным повторным распространением COVID-19 или других инфекционных заболеваний, а также с изменением монетарной политики ведущих центральных банков[2]. Недостаточная диверсификация экономики России, ее зависимость от цен на нефть и другие товары, которые подвержены сильным колебаниям на мировых рынках.
7.2	**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта**
	Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству,

местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Для лучшего понимания и более глубокого анализа рынок недвижимости рассматривается в двух аспектах:

- первичный рынок или рынок реализации построенных и введенных в эксплуатацию строительных объектов;
- вторичный рынок - рынок бывших в эксплуатации производственных, жилых и коммерческих зданий и сооружений.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- жилая недвижимость (жилье);
- коммерческая недвижимость;
- земельные участки.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Жилая недвижимость (жилье), это индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности гражданина или юридического лица, либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначенные для постоянного проживания.

Коммерческая недвижимость. Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской деятельности. Функционально ее структурируют по непосредственному предназначению, включает в себя:

- офисная недвижимость
- торговая недвижимость
- складская недвижимость
- индустриальная (промышленная) недвижимость
- гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость предназначена для осуществления управленческой и представительской функций компаний и сопутствующих им бизнес-процессов (бухгалтерия, архив). К объектам офисной недвижимости относятся: офисные здания и помещения, залы для конференций и презентаций, банки. Для классификации офисной недвижимости используются такие критерии: целевое назначение, возраст и расположение здания; архитектурное, конструкционное, планировочное и отделочное исполнение, инженерные решения, инфраструктура, система управления зданием, сервис и паркинг. Причём если ранее использовался критерий местоположения (чем ближе к центру города, тем выше класс объекта), то в современной практике этот показатель потерял свою важность из-за новых офисных комплексов международного уровня, построенных вне центральных частей крупных городов. И ему на смену пришёл показатель расположения, то есть оценка доступности со стороны транспортных линий.

В мировой практике офисные здания делятся на следующие категории: «A», «B», «C», «D». Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаях довольно размыты. Классификация офисов в настоящее время приближена к мировым стандартам с разделением на классы – A, B, C, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам «A» и «B», а в последнее время – и «C») и офисы отечественного стандарта (классы «D» и «E»). Данная классификация офисных помещений была разработана на основе зарубежных стандартов и дополнена в соответствии с российскими реалиями. В настоящий момент офисные помещения разделяют на пять основных классов – «A», «B», «C», «D», «E».

Эта классификация является открытой, то есть ряд компаний, работающих в области коммерческой недвижимости, дополняют ее вводя дополнительные подклассы, поэтому возможны обозначение, в котором после указания класса офиса указаны дополнительные знаки, например, «A1», «A+(-)». Рассмотрим характеристики основных классов офисных помещений:

1. Офисные помещения класса «А». Данные офисные помещения являются самыми престижными. Они расположены, как правило, в современных деловых и офисных центрах. Помещения этого класса отличает высокое качество ремонта, свободная планировка, наличие инженерных систем и систем жизнеобеспечения высокого уровня, высокоскоростной интернет и многоканальные системы связи. Офисные центры, в которых расположены объекты класса «А» снабжены подземным паркингом и удобным въездом на территорию, имеют конференц-залы, места бытового обслуживания и отдыха. Обозначения класса «А+» и «А-» означает, что офисные помещения незначительно отличаются соответственно в положительную или отрицательную стороны по каким-либо характеристикам от офисов основного класса «А».

2. Офисные помещения класса «В». Основной отличительной чертой офисных помещений класса «В» является отсутствие систем центрального кондиционирования. К данному классу относят и офисные помещения сроком эксплуатации более 5 лет, которые изначально относились к классу «А».

3. Офисные помещения класса «С». К данной группе относят офисы, расположенные в тех помещениях, которые ранее не были предназначены для этих целей. Как правило это офисы, расположенные в зданиях промышленных предприятий, жилых домах, детских садах. Обычно в офисе класса «С» отсутствует безупречный ремонт и качество отделки.

4. Офисные помещения классов «D» и «Е». Этот класс характерен только для России. Офисы данных классов, как правило, нуждаются в капитальном ремонте и зачастую расположены в подвальных или полуподвальных помещениях, квартирах переведённых из жилого фонда в нежилой.

Торговая недвижимость предназначена для осуществления продаж и непосредственно связанных с ними операций (реклама, складирование товаров). К ней относятся: торговые павильоны и киоски, магазины и супермаркеты, аптеки, автомобильные салоны, а также торговые комплексы (центры). Критерии классификации подобны критериям для офисной недвижимости. Дополнительными показателями служат номенклатура товарного ассортимента и удобство для посещения покупателем.

При классификации торговых помещений должны учитываться следующие параметры:

- масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- товарная специализация (смешанные; универсальные - все виды продовольственных или непродовольственных товаров; комбинированные - представляют группу товаров, объединенных общностью спроса; специализированные; узкоспециализированные);
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис (наличие обменных пунктов, банкоматов, кафе, детской игровой комнаты);
- расположение;
- архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана

Кроме того, удельная цена (за 1 кв. м) и арендные ставки прямо пропорциональны размерам и разнообразию товаров, которые будут представлены на торговой площади. Важную роль играют возраст здания и качество отделки. На основе перечисленных параметров можно выделить следующие Классы торговых помещений:

I - торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;

II - гипермаркеты;

III - супермаркеты и универсамы;

IV - салоны, мебельные центры, техноцентры;

V - универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины;

VI - павильоны и киоски;

VII - павильоны, киоски, "магазины-стекляшки";

VIII - бутик;

IX и X классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, это: первые этажи и подвалы жилых домов, между собой различающиеся качеством ремонта.

Среди торговых помещений большое распространение получили торговые центры. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений,

подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. Выделяют микрорайонные, районные, окружные и региональные, суперрегиональные центры.

Микрорайонный осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса. Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв. м. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные магазины.

Районный предлагает товары повседневного спроса и услуги. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров. Общая арендная площадь данных в основном составляет 5600 кв. м., на практике площадь может варьироваться от 3000 до 10000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте.

Окружной предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором товаров. Для данной категории характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном. Многие центры строятся вокруг детских универмагов, крупных аптек, универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам, как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Типичный размер арендной площади - 14000 кв. м., может занимать от 9500 до 47000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек.

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45000 кв. м, на практике она варьируется 23000 кв. м - 85000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра -150 000 человек.

Суперрегиональные центры предлагают широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг трёх и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150000 кв. м. Торговая зона может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более..

Со складскими помещениями все значительно проще. Здесь выделяют семь классов. К первому ("А") классу относятся современные помещения, построенные с учетом будущей складской деятельности. Их расположение, отделка и оборудование призваны отвечать таким принципам современной складской логистики, как близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товаров, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности. Следующие классы присваиваются складским помещениям с учетом отсутствия определенных параметров, присущих классу "А".

Второй класс ("А-минус") включает в себя полностью реконструированные помещения, построенные 20 - 30 лет назад. По характеристикам они сходны с площадями класса "А"; единственное отличие - это местоположение: часто находятся в черте города, в промзонах. Класс "А" - специально построенные под склад помещения, учитывающие все потребности современного производства.

Класс "В-плюс" - это помещения, построенные в 90-х годах, по ряду причин (недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей) не соответствующие двум-трем ключевым параметрам, необходимым для площадей класса "А". На рынке их довольно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.

Четвертый класс ("В"): склады, возведенные в 70 - 80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений

и изменений для оптимизации складской деятельности: смены полового покрытия, установки современных охранных систем.

К классу "С" относятся бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Такие помещения требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных ворот, создание рамп, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).

Шестой класс ("С-минус") - это старые (30 - 60-е гг.) и ветхие помещения советского периода (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.

Класс "D" - те неприспособленные под складские нужды помещения, которые с финансовой точки зрения было бы выгоднее снести, построив на их территории склады более высокого класса.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

Индустриальная недвижимость находится в стадии развития. Чуть ли не в каждом городе страны можно наблюдать пустые корпуса заводов и фабрик в пяти - восьми этажей с обветшалыми и пришедшими в негодность инженерными сетями и выбитыми стеклами окон. Они стоят и не находят эффективного собственника, причин этому несколько:

1. Промышленная застройка 60 - 80 гг. не отвечает требованиям современных технологий, а реконструкция требует больших капитальных вложений.

2. В настоящее время основной потребитель промышленной недвижимости - малые предприятия, требующие для своего развития объекты недвижимости определенной специфики: высокие мощности, наличие железнодорожных подъездных путей, одноэтажные и желательно отдельно стоящие здания, имеющие автономные коммуникации.

3. Как правило, требования потенциальных арендаторов завышены и не соответствуют предлагаемым промышленным объектам.

4. Собственники промышленной недвижимости предлагают на рынок объекты, находящиеся в худшем состоянии, и при этом устанавливают завышенные цены.

5. Более-менее полная и точная информация о промышленной недвижимости, ее правовом статусе, размерах, состоянии отсутствует.

Все это придает рынку промышленной недвижимости стихийный и непредсказуемый характер. Для объектов промышленной недвижимости принята следующая классификация по категориям А, В и С.

Категория А. Объекты недвижимости, используемые владельцем для ведения бизнеса:

- объекты недвижимости, используемые для ведения определенного бизнеса. Обычно продаются вместе с бизнесом (примеры: нефтеперегонные заводы, химические предприятия, цеха для размещения машин и оборудования (специализированная недвижимость);

- неспециализированная недвижимость - обыкновенные здания - фабрики, склады, которые обычно продаются или сдаются в аренду.

Помещения свободного назначения (ПСН) вид коммерческой недвижимости. Могут находиться в жилых зданиях, быть пристроенными к ним или отдельно стоящими. Как понятно из названия, помещения свободного назначения можно использовать как:

- офисное помещение;
- помещение для сферы услуг, досуга, общественного питания;
- торговые помещения;
- складские помещения и хранилища;
- производственные мастерские, миницеха

В виду широкого профиля использования данной категории коммерческой недвижимости, их классификация строится по иным критериям, нежели другие сегменты коммерческой недвижимости. У представителей малого бизнеса самыми востребованными (поэтому самыми дорогими, конечно при удовлетворении еще нескольким критериям) считаются небольшие помещения площадью до 50 кв. м. Самыми распространенными на рынке недвижимости являются ПСН площадью около 150м2.

Важной характеристикой ПСН является его локализация: местоположение в городе, этаж расположения, доступность. Значительными факторами считаются также имидж района, в котором располагается ПСН, уровень жизни его населения, близость расположения популярных и посещаемых мест – торговых центров, рынков, вокзалов.

Гостиничная недвижимость как коммерческая стоит особняком. Гостиничный сегмент становится более привлекательным для инвесторов как вследствие снижения доходности в других сегментах, так и за счет предоставления городом льгот для гостиничных проектов.

Виды гостиниц:

- городская гостиница (отель) - вид гостиниц, расположенных в городе;
- гостиница, расположенная в здании, являющемся объектом культурного наследия, и (или) выявленным объектом культурного наследия, и (или) объектом, составляющим предмет охраны исторического поселения, - вид гостиниц, имеющих в силу этого ограничение при проведении реставрации и ремонтных работ;
- курортный отель, санаторий, дом отдыха, центр отдыха, пансионат - вид гостиниц, которые расположены в лечебно-оздоровительных местностях или на курортах, оказывающих помимо гостиничных услуг комплекс дополнительных услуг оздоровительного характера, в том числе с использованием лечебных природных ресурсов;
- апарт-отель - вид гостиниц, номерной фонд которых состоит из номеров категорий "студия" и "апартамент";
- комплекс апартаментов - вид гостиниц, расположенных в одном или нескольких зданиях (корпусах, строениях), объединенных одной территорией, или в части здания, с номерным фондом, состоящим из номеров различных категорий с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет);
- мотель - вид гостиниц, размещенных в границах полосы отвода автомобильной дороги или придорожных полос автомобильных дорог, с автостоянкой, вход в номера которых может быть осуществлен с улицы (с места парковки автомобиля);
- хостел - вид гостиниц, включающих в себя номера различных категорий, в том числе многоместные номера (но не более 12 мест в одном номере), с возможностью предоставления проживающим как номера целиком, так и отдельных мест, помещения для совместного использования гостями (гостиные, холлы, комнаты для приема пищи и т.п.), санитарные объекты, расположенные, как правило, за пределами номера, и предоставляющих услуги питания с ограниченным выбором блюд и (или) кухонное оборудование, а также по возможности дополнительные услуги;
- загородный отель, туристская база, база отдыха - вид гостиниц, расположенных в сельской местности, в горной местности, в лесу, на берегу водоема, не относящихся к лечебно-оздоровительным местностям или курортам.

Для целей классификации все виды гостиниц классифицируются по системе звезд, в которой предусмотрено 6 категорий: "пять звезд", "четыре звезды", "три звезды", "две звезды", "одна звезда", "без звезд". Высшей категорией является категория "пять звезд", низшей - "без звезд".

Земельные участки

Незастроенные земельные участки различного назначения. В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков.

Категория	Разрешенное использование	
Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья	
	земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
	земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
	земли, занятые замкнутыми водоемами	
	земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозпродукции	
Земли населенных пунктов (ст.85 ЗК)	жилая зона	индивидуальная жилая застройка
		малоэтажная смешанная жилая застройка
		среднеэтажная смешанная жилая застройка
		многоэтажная жилая застройка
		иные виды застройки
	общественно-деловая зона	застройка административными зданиями
		застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
		застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
	производственная зона	застройка промышленными объектами
		застройка коммунально-складскими объектами
		застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
	зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
		застройка объектами связи
		застройка объектами инженерной инфраструктуры
		застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
	рекреационная зона	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
	зона сельскохозяйственного использования	
	зона специального назначения	
	зона военных объектов	
	иные территориальные зоны	
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст.87 ЗК)	земли промышленности	
	земли энергетики	
	земли транспорта	
	земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	
	земли для обеспечения космической деятельности	
	земли обороны и безопасности	
	земли иного специального назначения	
Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов	
	земли природоохранного назначения	
	земли рекреационного назначения	
	земли историко - культурного назначения	
	иные особо ценные земли в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами	
Земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и др.	
	предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.)	
Земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами	
	земли водоохранных зон водных объектов	
	земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов	
Земли запаса	-	

В Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Части 1 и 2. Предложена классификация земельных участков по категориям и видам разрешенного использования.[2]

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления всякой промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного вида путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо перемещения веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
			Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.	5.1-5.5, 9.0-9.3
			Курортная деятельность использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	

[2] Справочник оценщика недвижимости–2022 «Земельные участки. Часть 1 и Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны	I
Типовые зоны в пределах города	**Описание зоны**	**Код**
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, мопы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III

Таблица 7. Окончание.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальным инвесторами и девелоперами. Кроме того, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место такая экономическая категория как стоимость права аренды. Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование.

В отличие от передачи имущества в собственность договор аренды не влечет смены собственника, а, следовательно, в экономическом смысле он оформляет такие отношения, при которых товаром является не вещь, а право пользования ею. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно. В первом случае арендатор не приобретает титула владельца арендованного имущества, а во втором он становится его титульным (законным) владельцем со всеми вытекающими правовыми последствиями. Эти последствия предопределяются вещно-правовыми качествами категории владения, позволяющими распространить на обязательственные по своей юридической природе арендные отношения владельческую защиту в силу положений ст. 305 ГК.

	В настоящее время существуют несколько видов стоимости земли, которые тем или иным образом влияют на рынок - рыночная, кадастровая и нормативная. Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством. Закономерны и результаты кадастровой оценки земли - наиболее дороги земли в центре города Саранска под объектами торговли, административными зданиями, автостоянками, домами многоэтажной застройки. Нормативная стоимость земли используется в настоящее время для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, предусмотренных законодательством РФ. Первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Для собственников зданий и сооружений Земельным кодексом был установлен срок выкупа земли или заключения договоров аренды по нормативным ценам. В тоже время цены на первичном рынке растут и очень значительно. Так или иначе, увеличение нормативной цены за землю влияет и на рыночную стоимость земельных участков. Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь в виду, что его функционирование идет по двум направлениям: 1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов. 2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке. На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащие частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности: - на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (последнее особенно характерно для производственных баз и складских комплексов); - на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительство жилья, с 2009 года стали появляться предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку. Рынок земли, находящийся в частной собственности начал формироваться несколько позже, чем реализация земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности. В основном, предложения по продаже земельных участков (под ИЖС) начали публиковаться в средствах массовой информации с 2005 г. Далее, с развитием рынка на рынке недвижимости появились объявления о продаже имущественных комплексов, производственных баз. Стоимость земельных участков, как и в случае земель, реализованных на торгах и аукционах, во многом определяется разрешенным использованием и местоположением. Однако, у рынка земли, находящегося в частной собственности, имеются свои особенности. Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. Состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах. Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти цены на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения. **Объекты оценки представляют собой объекты недвижимости (здания и земельный участок) коммерческого- промышленного (индустриального) назначения.**
7.3	**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**
	Анализ цен предложения и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов оценки выполнен на основе данных интернет сайтов, поскольку данные источники содержат наибольшее количество достоверной информации о рынке недвижимости. По результатам анализа рынка на дату оценки, отсутствовали предложения, на часть объектов оценки. Ниже, представлена выборка предложений по объектам-аналогам.

Анализ рынка предложений объектов-аналогов

	Объект аналог	Стоимость продажи, руб.	Общая S,	Ст-сть 1м2	Местонахождение	Источник информации[3]
1.	пром	60000000	3894	15408	Республика Мордовия, Саранск, 1-я Промышленная ул., 47	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_3894_m_zem.uchastok_16_000_m_3406867486
2.	пром	7190000	1166	6166	Республика Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная ул., 3А	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1166_m_v_promyshlennoy_zone_g.saranska_3278419000
3.	пром	6606600	314,6	21000	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_314.6_m_4001729687
4.	пром	20556900	978,9	21000	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_978.9_m_4033933396
5.	пром	25000000	948	26371	Республика Мордовия, Саранск, Краснофлотская ул., 107А	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_948_kv.m_4084563919
6.	пром	12500000	1000	12500	Республика Мордовия, Саранск, ул. Сущинского, 48А	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_3616349201
7.	пром	23900000	916,3	26083	Республика Мордовия, Саранск, ул. Кирова, 66	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_916.3_m_2816439321
8.	пром	10000000	271	36900	Республика Мордовия, Саранск, Лесная ул., 2А	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_271_m_1431134525
9	пром	15555000	900	17283	Республика Мордовия, Саранск, ул. Титова, 4	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_900_m_3840189918
10	пром	55000000	2300	23913	Республика Мордовия, Саранск, ул. Полежаева, 22	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_2300_m_4119814735
11	пром	5900000	248	23790	Республика Мордовия, Саранск, Рабочая ул., 185с1	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_248_m_2209008675
12	пром	9800000	379,3	25837	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_379.3_m_2333939129
13	пром	12000000	900	13333	Республика Мордовия, Саранск, ул. Титова, 5А	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_900_m_zu_21sotki_3808063145
14	пром	15000000	2370	6329	Республика Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная ул., 9	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2370_m_3850767790
15	пром	9000000	758	11873	Республика Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная ул., 18/1	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_758_m_4125297061
17	пром	30000000	721,1	41603	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 11А/3	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3794_m_2112649161
18	пром	19965650	481,1	41500	Республика Мордовия, Саранск, ул. Пржевальского, 27	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_481.1_m_3908153392
19	ЗУ пром	27000000	30	900000	Республика Мордовия, Саранск, ул. Титова, 2	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_4060236030
20	ЗУ пром	3428100	8,8	389557	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 21	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._promnaznacheniya_4290319657
21	ЗУ пром	2400000	7,6	315789	Республика Мордовия, Саранск, ул. Титова, 5А	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._promnaznacheniya_3839939321
22	ЗУ пром	5815000	23,3	249571	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_233_sot._promnaznacheniya_2334009482
2	ЗУ пром	15000000	93,9	159744	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_939_sot._promnaznacheniya_3945903378
24	ЗУ пром	3400000	15	226667	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш.	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3733499160

[3] Копии интернет-страниц, страниц периодических печатных изданий приведены в Приложении

7.4	**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке, с приведением интервалов значений этих факторов**

Рынок недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Основные ценообразующие факторы для объектов недвижимости[4]

Таблица 8. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, и границы доверительных интервалов, усредненные по городам России.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,44	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 10. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельные цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	**1,00**	1,19	1,32	1,69	2,12
	II	0,84	**1,00**	1,11	1,42	1,78
	III	0,76	0,90	**1,00**	1,28	1,60
	IV	0,59	0,70	0,78	**1,00**	1,25
	V	0,47	0,56	0,63	0,80	**1,00**

Таблица 11. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельные арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	**1,00**	1,19	1,33	1,67	2,07
	II	0,84	**1,00**	1,11	1,40	1,74
	III	0,75	0,90	**1,00**	1,26	1,56
	IV	0,60	0,71	0,79	**1,00**	1,24
	V	0,48	0,58	0,64	0,81	**1,00**

Таблица 374. Значения скидки на торг по мнению экспертов-сотрудников банков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,3%	9,3%	11,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,6%	7,7%	9,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	10,3%	11,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,5%	12,2%	14,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,1%	11,7%

Таблица 381. Значения скидки на торг по мнению экспертов-сотрудников банков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,9%	14,5%	17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,4%	12,2%	14,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,7%	15,5%	18,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,6%	17,9%	21,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,5%	15,2%	17,8%

[4] Справочник оценщика недвижимости–2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Ккорректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023

Таблица 60. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району, среднее и доверительный интервал.

Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

Таблица 164. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,65	0,64	0,67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,78	0,78	0,79
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,64	0,63	0,65

Таблица 301. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,26	1,24	1,29
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,16	1,27
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,74	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,16	1,12	1,20

Таблица 108. Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без ограждения к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории, среднее и доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без ограждения к удельной цене такого же объекта имеющего ограждение территории	0,92	0,90	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без ограждения к удельной арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории	0,93	0,93	0,94

Таблица 62. Отношение удельных цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району, усредненные данные по России.

Удельные цены		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	**1,00**	1,14	1,25	1,25	1,35	1,30	1,22
	II	0,88	**1,00**	1,10	1,10	1,19	1,14	1,07
	III	0,80	0,91	**1,00**	1,00	1,08	1,04	0,98
	IV	0,80	0,91	1,00	**1,00**	1,08	1,04	0,98
	V	0,74	0,84	0,93	0,93	**1,00**	0,96	0,90
	VI	0,77	0,88	0,96	0,96	1,04	**1,00**	0,94
	VII	0,82	0,93	1,03	1,03	1,11	1,06	**1,00**

Таблица 63. Отношение удельных арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району, усредненные данные по России.

Удельные арендные ставки		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	**1,00**	1,14	1,23	1,23	1,35	1,32	1,22
	II	0,88	**1,00**	1,09	1,09	1,19	1,16	1,07
	III	0,81	0,92	**1,00**	1,00	1,09	1,07	0,99
	IV	0,81	0,92	1,00	**1,00**	1,09	1,07	0,99
	V	0,74	0,84	0,91	0,91	**1,00**	0,97	0,90
	VI	0,76	0,86	0,94	0,94	1,03	**1,00**	0,93
	VII	0,82	0,93	1,01	1,01	1,11	1,08	**1,00**

Таблица 223. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,63	0,62	0,64
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной арендной ставки низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,67	0,66	0,68

Таблица 301. (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки специализированного высококлассного складского объекта к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,26	1,23	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,16	1,27
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,74	0,80
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,16	1,12	1,20

Таблица 154. Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта, среднее и доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,80	0,79	0,81

Таблица 92. Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта со свободным доступом, среднее и доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,86	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89

Таблица 138. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,86	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,90

Таблица 260. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,68	0,67	0,69
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,74	0,73	0,75

Таблица 278. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным состоянием отделки, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояние отделки		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	**1,00**	1,18	1,45
	удовл.	0,85	**1,00**	1,23
	без отделки	0,69	0,82	**1,00**

Таблица 279. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов с различным состоянием отделки, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояние отделки		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	**1,00**	1,14	1,33
	удовл.	0,88	**1,00**	1,17
	без отделки	0,75	0,86	**1,00**

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с открытой парковкой к удельной цене такого же объекта с крытой парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены производственно-складского объекта без парковки (со стихийной парковкой) к удельной цене такого же объекта с крытой парковкой	0,89	0,87	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с открытой парковкой к удельной арендной ставке такого же объекта с крытой парковкой	0,94	0,93	0,96
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта без парковки (со стихийной парковкой) к удельной арендной ставке такого же объекта с крытой парковкой	0,88	0,86	0,90

Таблица 287. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным типом парковки, усредненные по городам России.

Наличие парковки		аналог		
		крытая парковка	открытая парковка	без парковки
объект оценки	крытая парковка	**1,00**	1,09	1,13
	открытая парковка	0,91	**1,00**	1,03
	без парковки	0,89	0,97	**1,00**

Таблица 288. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов с различным типом парковки, усредненные по городам России.

Наличие парковки		аналог		
		крытая парковка	открытая парковка	без парковки
объект оценки	крытая парковка	**1,00**	1,06	1,14
	открытая парковка	0,94	**1,00**	1,07
	без парковки	0,88	0,94	**1,00**

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 136. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел

Площадь, кв.м.		аналог						
		до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000 20000	>20000
объект оценки	до 300	**1,00**	1,14	1,25	1,51	1,72	1,89	2,00
	300-500	0,87	**1,00**	1,09	1,32	1,50	1,65	1,75
	500-1000	0,80	0,92	**1,00**	1,21	1,37	1,51	1,60
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	**1,00**	1,13	1,25	1,33
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	**1,00**	1,10	1,17
	10000-20000	0,53	0,61	0,66	0,80	0,91	**1,00**	1,06
	>20000	0,50	0,57	0,62	0,75	0,86	0,94	**1,00**

Расчет произведен на исходных данных площадью до 26000 кв.м.

Таблица 242. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,22	1,28
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,64	0,61	0,68
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,21	1,26
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,67	0,64	0,69

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 124. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог						
		до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000 10000	10000-20000	>20000
объект оценки	до 300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,73	1,84
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,54	1,64
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,43	1,52
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,09	1,16
	10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,07
	>20000	0,54	0,61	0,66	0,77	0,86	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 31000 кв.м.

Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж $c_{мт}$ в процентах

Таблица 4.3.1 1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс
Спецтехника узкого применения	14,1%	10,8%	17,4%
Серийное оборудование широкого профиля	12,8%	10,8%	14,8%
Узкоспециализированое оборудование	18,0%	15,3%	20,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	14,4%	12,0%	16,8%

Основные ценообразующие факторы для земельных участков[5]:

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,55	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под индустриальную застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под жилую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под объекты рекреации		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
	Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00

[5] Справочник оценщика недвижимости–2022 «Земельные участки. Часть 1 и Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Таблица 10. Продолжение

- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79

Таблица 12 . Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под индустриальную застройку	Объект-аналог: Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Собственность	1,00	1,17	1,33
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00

Таблица 13 . Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под коммерческую застройку (офисно-торговую)	Объект-аналог: Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Собственность	1,00	1,16	1,31
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,13
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,88	1,00

Таблица 14 . Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под жилую застройку (МЖС)	Объект-аналог: Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Собственность	1,00	1,13	1,24
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	1,00	1,10
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,91	1,00

Таблица 15. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под жилую застройку (ИЖС)	Объект-аналог: Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
Собственность	1,00	1,14	1,30
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88	1,00

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением , к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81	0,86

Таблица 17. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку (придорожный сервис) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

	под коммерческую застройку (придорожный сервис)	Объект-аналог: Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	Собственность	1,00	1,16	1,31
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,13
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,88	1,00

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 74. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России[3]											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки: 0-50	1,00	1,21	1,36	1,46	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки: 0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки: 0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки: 0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,83
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,99	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков по всем сегментам с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90	0,95
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные квадратные)	0,98	0,95	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под индустриальную застройку	Объект-аналог: Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
Окраины города промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

Таблица 76 . Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под коммерческую застройку	Объект-аналог: Земельные участки под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,68	1,00	1,10
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,94	0,95
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	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 (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

7.5	**Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы**

Основные характеристики рынка

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения в текущих экономических условиях подвержены корректировки в сторону снижения
Спрос	Умеренный
Предложение	В текущей экономической ситуации наблюдается превышение предложения над спросом
Ликвидность	Средний срок экспозиции составляет 5-6 месяцев

8. Определение наиболее эффективное использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости и представляет собой такое использование объекта, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки, соответственно должны учитываться были учтены четыре основных критерия:

1. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования, обусловленных физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно-геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.).

2. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами, которые не противоречат правилам землепользования и застройки, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др).

3. Экономическая и финансовая реализуемость: рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая специфику объектов оценки, Оценщик счел целесообразным не проводить полный анализ НЭИ, так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, является юридическая правомочность и физическая возможность. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является сохранение его текущего использования.

Объекты оценки представляют собой объекты недвижимости (здания и земельный участок), используемые в производственной деятельности. В силу местоположения, законодательных ограничений, конструктивных особенностей, наиболее эффективных использованием признается их текущее назначение.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с применением расчётов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

9.1 Описание процесса оценки

Основные этапы проведения оценки:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

В соответствии с разделом I федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСОV)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
	Затратный подход
	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. В рамках затратного подхода применяются следующие методы: 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях: 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения: 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение); 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки; 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

	При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки: 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки; 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью; 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания): 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации); 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы; 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным. В п.24 ФСО №7 определено, что при применении затратного подхода оценщик–учитывает следующие положения: а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений; б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства; в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
	Доходный подход
	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск. 18. При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость.

Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

В п.23 ФСО №7 указано, что при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

	дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем; е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.
	Сравнительный подход
	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). 6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения; 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации); 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости; 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса; 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования. Основные этапы сравнительного подхода: 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки; 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

	3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости); 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок; 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках; 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами; 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости. В п.22 ФСО №7 закреплено, что при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке; г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
	Согласование результатов оценки
	В соответствии с разделом I ФСО V «Подходы и методы оценки» при применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать

	один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Существуют два базовых метода взвешивания: • метод математического взвешивания; • метод субъективного взвешивания. Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.
9.2	**Обоснование применения подходов к оценке**
	Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.
9.3	**Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости**
	С целью возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов Оценщиком были проанализированы положения ФСО V, а также прочие источники по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в пунктах настоящего раздела.
9.3.1	**Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода**
	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Сфера применения затратного подхода относится к объектам, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для сравнительного и доходного подходов, т.е. в условиях слаборазвитого и малоактивного рынка, а также нестабильности экономики. Затратный подход в большей степени учитывает объективные факторы формирования цены с точки зрения фактических затрат создания аналогичного нового объекта и фактического состояния объекта оценки. Затратный подход применяется в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует адекватного рынка или пользующихся незначительным спросом, либо объектов с незначительным износом. В силу развитости рынка недвижимости и достаточности информации, Оценщик отказался от применения затратного подхода в отношении зданий и сооружений. Поскольку благоустройство и ограждение не могут самостоятельно генерировать доход, а также не предлагаются на рынке в качестве самостоятельных объектов (отдельно от земельного участка), Оценщик использовал затратный подход для оценки благоустройства и ограждения.
9.3.2	**Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода**

	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). Согласно п.23 ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта определяется путем капитализации или дисконтирования дохода, приносимого данным объектом собственнику. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Оценщик отказался от применения доходного подхода по следующим причинам: 1. Данный подход **нельзя пользоваться в условиях кризиса**, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем. 2. Также данный подход **не сможет быть применен в условиях нехватки информации**. Вся суть его сводится к аналитике процессов, происходящих на рынке, и выводов из них о получении будущей прибыли, если оценщик не может получить ту или иную информацию или ее просто нет, то этот метод применен быть не может по причине невозможности произведения расчетов. На момент проведения оценки оборудование требует проведения капитального ремонта, оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, в том числе на капитальный ремонт. При анализе рынка, было выявлено достаточное предложение объектов-аналогов, анализ которых позволяет получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В связи с изложенным, Оценщик отказался от использования доходного подхода.
9.3.3	**Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода**
	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) и основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки. В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки,

	причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок. Оценщик, проанализировав различные базы данных (www.cian.ru, www/avito.ru и др.), не нашел достаточного числа заслуживающих доверия данных о сделках (или предложениях к ним) купли-продажи встроенных помещений в период, предшествующий дате оценки. Это не позволило ему реализовать метод многомерного регрессионного анализа. В то же время, объема доступной рыночной информации об объектах-аналогах достаточно для реализации метода количественных корректировок. На основании изложенного, в рамках настоящего Отчета, в отношении объектов оценки, для которых были выявлены предложения по объектам-аналогам, рыночная стоимость определялась методом корректировок (тождественен методу сравнения продаж).
	Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием: ❖ затратный подход – применялся; ❖ сравнительный подход – применялся; ❖ доходный подход –не применялся.
9.4	**Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода**
	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. В рамках затратного подхода применяются следующие методы: 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях: 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения: 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение); 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки; 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами

с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

В п.24 ФСО №7 определено, что при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

В п.14 ФСО №10 закреплено, что при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и

устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

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

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

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

В соответствии с п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- 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;

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости затрат на замещение объекта «как нового» (здания и сооружения).

Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства Справочники КО-Инвест.

Анализ полученных данных с техническими параметрами сооружения

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены применявшиеся корректировки к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы зданий.

Для расчета стоимости СМР здания в качестве информационной базы использованы Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ:

- «Сооружения городской инфраструктуры». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020г., для условий строительства в Московской области.
- «Благоустройство территорий». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020г., для условий строительства в Московской области.

Как уже было указано, структура затрат на замещение включает в себя четыре основных элемента:

З = Ип + Ик + Пп, где:

З — затраты на замещение объекта;
Ип — прямые издержки на строительство;
Ик — косвенные издержки на строительство;
Пп — прибыль предпринимателя.

Прямые издержки (Ип) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.

Косвенные издержки (Ик) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

- стоимость проектных и изыскательских работ;
- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;

- налоги и обязательные платежи;
- административные затраты застройщика;
- проценты по кредитам;
- страховые платежи и т.п.

В косвенные расходы входят также согласование исходно-разрешительной документации и получение технических условий на строительство зданий и включают как официальные, так и прочие платежи.

Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы, внесения корректировок (поправок)

Расчет затрат на замещение здания методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства, производится по формуле:

ЗЗ = Сб х К1 х К2 х К3 х К4 х К5 (Узд.зд), где:

ЗЗ — затраты замещения, руб.;
Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;
К1 - регионально-климатические поправки;
К2 - поправка на различие в сейсмичности;
К3 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;
К4 – корректирующий региональный коэффициент стоимости строительства;
К5 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

Определение прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя принимается по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Л.А. Лейфера (стр.133) в настоящем отчете ниже приведена таблица:

Интервал допустимых значений прибыли предпринимателя (в год)

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 51

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,2%	11,9%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	13,9%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	11,5%	14,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	9,8%	12,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,1%	11,7%	14,5%

В отчете принимается средний размер прибыли предпринимателя из данного справочника. Таким образом, прибыль предпринимателя составила 13,2%.

Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатические поправки (К1)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Мордовия от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ®, данный коэффициент для региона «Республика Мордовия» составил величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Мордовия от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ®, данный коэффициент для региона «Республике Мордовия» составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (К3)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблице ниже:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vcпр	Ko	So/Scпр	Ko
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ®, данный коэффициент для объектов оценки составил величину 1,0.

Региональный коэффициент стоимости строительства (базовый регион Московская область) к Республике Мордовия (К4)

Поправка, учитывающая стоимость строительства, в зависимости от экономического района (Волго-Вятский район. Республика Мордовия)

	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Волго-Вятский район											
Республика Марий Эл	0,675	0,651	0,775	0,683	0,825	0,704	0,750	0,672	0,581	0,469	0,466
Республика Мордовия	0,727	0,708	0,791	0,736	0,874	0,760	0,795	0,756	0,671	0,570	0,576
Чувашская Республика	0,790	0,703	0,775	0,790	0,886	0,772	0,817	0,738	0,708	0,528	0,523
Кировская область	0,791	0,745	0,864	0,783	0,867	0,783	0,830	0,772	0,720	0,571	0,565
Нижегородская область	0,638	0,607	0,729	0,642	0,800	0,696	0,718	0,616	0,569	0,430	0,415

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с учетом местонахождения, даты справочника и даты оценки (К5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки, по местонахождению объектов оценки.

Информация об индексах цен в отношении объектов оценки, получена из Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуски: №127 на 01.04.2024г.

Информация об аналогах объектов оценки содержится в сборнике КО-ИНВЕСТ Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020г., для условий строительства в Московской области

БЛАГОУСТРОЙСТВО - АСФАЛЬТОВАЯ ПЛОЩАДКА КС-8

ОПИСАНИЕ:
При толщине слоя 4 см

при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере - 9.00 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.01.003.0042					РУБ. на 10 м2	9 041
ruБ3.05.002.0012	Глухие железобетонные панели на железобетонных столбах высотой до 2.50 м				РУБ. на 10 м ограды	80 460

	Наименование показателя	Благоустройство (асфальто-бетонное покрытие)	Ограждение (забор из бетонных плит)
1	Источник информации о базовой стоимости строительства	Ко-Инвест. «Сооружения городской инфраструктуры 2020»	Ко-Инвест. «Благоустройство территорий 2020»
2	Класс конструктивной системы	КС-8: благоустройство – асфальтовая площадка	КС-10 ограждение железобетонное
3	Код объекта	ruИ3.01.003.0042	ru Б3.05.002.0012
4	База стоимости (год)	01.01.2020	01.01.2020
5	Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.07.2022 года (базовый регион Московская область) к Республике Мордовия (К4)	0,727	0,736
6	Индекс цен по капвложениям в отраслевом разрезе, по отношению к уровню цен на 01.01.2000г. на 01.01.2020г. -дату выхода соответствующего сборника КО-ИНВЕСТ (стр.67 №127)	4,877	4,877
7	Индекс цен по капвложениям в отраслевом разрезе, по отношению к уровню цен на 01.01.2000г. , по состоянию на дату оценки (стр.67 №127)	8,279	8,279
8	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (К5) Соотношение строка.6 / строка.5	1,698	1,698

Рассмотренная в настоящем разделе методология определения стоимости затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием стоимостных показателей справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ была реализована в разработанной Оценщиком расчетной таблице, учитывающей все вышеперечисленные факторы и параметры, определяющие затраты на замещение оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Расчет стоимости затрат на замещение (стоимости строительства)

Наименование показателя	Благоустройство (асфальто-бетонное покрытие)	Ограждение (забор из бетонных плит)
Источник информации о базовой стоимости строительства	Ко-Инвест. «Сооружения городской инфраструктуры 2020»	Ко-Инвест. «Благоустройство территорий 2020»
Класс конструктивной системы	КС-8: благоустройство – асфальтовая площадка	КС-10 ограждение железобетонное
Код объекта	ruИ3.01.003.0042	ru Б3.05.002.0012
Базовая количественная характеристика, м, шт Длина	10м2	10 м
База стоимости (год)	01.01.2020	01.01.2020
Стоимость строительства в базовых ценах, руб.	9041	80460
Поправочный коэффициент (регионально-климатический)	1,0	1,0
Поправочный коэффициент на разницу в площади или объеме	1,0	1,0
Региональный коэффициент стоимости строительства (базовый регион Московская область) к Республике Мордовия	0,727	0,736
Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб./кв.м	6527,81	59218,56
Характеристика объекта оценки, м, шт.	11250 (1125,0)	220 (22,0)
Коэффициент на законченность конструкций	1	1
Стоимость строительства объекта оценки в базовых ценах, руб.	7343786	1302808
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (К5)	1,698	1,698
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	12469749	2212168
Прибыль предпринимателя,	13,2	13,2
Прибыль предпринимателя, руб.	1646007	292006
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	14115755	2504174
Полная стоимость замещения без НДС, руб.	14115755	2504174

Определение накопленного износа объектов оценки

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т. д.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость здания оказывает внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональный износ (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения).

Все вместе эти виды износа являются накопленным износом, который и будет составлять разницу между стоимостью замещения улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ экспертом определяется как «уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального старения, внешнего устаревания или комбинации этих источников».

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

НИ = 1 - (1- Физ. из.)(1- Функ. из.)(1-Вн. из.),

где НИ - накопленный износ

Физ. из. - физический износ;

Функ. из - функциональный износ;

Вн. из - внешний или экономический износ.

Стоимость накопленного износа (Сни.) определяется по формуле:

Сни=Сзп*НИ,

где Сзп – полная стоимость замещения;

НИ – величина накопленного износа.

Стоимость замещения с учетом накопленного износа (Сз) равна:

$$Сз=Сзп – Сни,$$

где Сзп – полная стоимость замещения;

Сни – стоимость накопленного износа

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Наиболее популярными методами определения физического износа являются метод срока жизни и экспертный метод.

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания. Взаимосвязь между износом и сроком экономической жизни выражается следующим соотношением:

$$И/ВС = ЭВ/ТС,$$

где: И - износ;

ВС - восстановительная стоимость;

ЭВ - эффективный возраст;

ТС - типичный срок экономической жизни.

Отсюда следует:

$$И = ЭВ/ТС \times ВС$$

Поскольку оценщику не представлена информация о дате ввода объектов оценки в эксплуатацию, метод срока жизни не применялся.

В данном случае физический износ определен экспертным методом.

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Формула для расчета имеет вид:

$$Ифиз = Определение\ износа \times 100\%$$

где Иi – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

УВi – удельный вес i – того элемента в здании;

i – номер элемента.

Расчет физического износа

№	Наименование объекта	Источник	Признаки износа	Физический износ, %
3	Благоустройство (асфальто-бетонное покрытие)	ВСН 53-86р, таб.48	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м2 на площади до 50%	60
3	Ограждение (забор из бетонных плит)	ВСН 53-86р, таб.14	Отслоение раствора в стыках, трещины на наружной поверхности	30

Функциональный износ вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлением о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости:

- устранимый функциональный износ (недостатки, требующие добавления элементов, замены или модернизации элементов, «сверх улучшения»);
- неустранимый функциональный износ (несоответствие конструктивного решения сооружения современным стандартам).

В рамках данного заключения функциональный износ не выявлен, принимается равным нулю.

Внешний износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий.

Внешний износ определяется, как правило, применительно к группе активов, для которой можно определить степень воздействия внешних факторов на эффективность использования данной группы активов.

В рамках затратного подхода определяется внешний износ, обусловленный недоиспользованием основных средств (недозагрузкой). Недоиспользование основных средств определяется относительно нормативного уровня загрузки для конкретного типа объекта или оптимального уровня загрузки при благоприятных рыночных условиях.

Существует два основных метода расчета внешнего износа:

- метод связанных пар продаж;
- метод капитализации потерь в прибыли.

Внешний износ объекта оценки отсутствует.

Расчет рыночной стоимости здания с учетом накопленного износа представлен в таблице ниже.

Итоговый расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

№	Наименование объекта	Стоимость затрат на замещение объекта «как нового», руб.	ФИ, %	ФуИ, %	ВнИ, %	Общ.И, %	ОбщИ, руб.	РС, руб.
3	Благоустройство (асфальто-бетонное покрытие)	14115755	0,60	0	0	0,60	8469453	5649302
3	Ограждение (забор из бетонных плит)	2504174	0,30	0	0	0,30	751252	1752922

Рыночная стоимость объектов оценки определенная затратным подходом

№	Наименование объекта	S,м2, кол-во	РС затратным подходом, руб
3	Благоустройство (асфальто-бетонное покрытие)	11250	5649302
3	Ограждение (забор из бетонных плит)	220	1752922
	Итого		7402224

9.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

При применении метода корректировок (метода сравнения продаж, выбранного Оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки), каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. Процесс оценки предполагает следующую последовательность шагов в определении рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа. Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно также использовать цену кубического метра. Многоквартирные дома можно сравнивать, используя цену единицы площади жилища или квартиры. Сельскохозяйственные объекты можно сравнивать, используя урожайность с гектара или акра либо условное количество голов скота, которое можно прокормить в расчете на гектар или на акр. Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке.

В рамках настоящей оценки в качестве единицы сравнения принят удельный показатель стоимости объекта оценки – руб./м2, как наиболее типичный показатель на рынке недвижимости.

Оценщик отказывается от использования других единиц сравнения, так как они реже используются участниками рынка или являются кратными выбранной единице сравнения.

Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

В результате исследования рынка недвижимости в, Оценщиком было отобрано объекты-аналоги, по которым был произведен расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода. Главным критерием для отбора объектов-аналогов – необходимость внесения минимального количества поправок.

Краткая характеристика объектов-аналогов объектов оценки

Объект оценки №1				
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Республика Мордовия, Саранск, Лесная ул., 2А	Республика Мордовия, Саранск, ул. Кирова, 66	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 11А/3	Республика Мордовия, Саранск, ул. Пржевальского, 27

Дата предложения	07.24	07.24	07.24	07.24
Тип объекта	окс пром	окс пром	окс пром	окс пром
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость продажи, руб.	10000000	23900000	30000000	19965650
Общая площадь, м2.	271	916,3	721,1	481,1
Стоимость за 1 м2 руб.	36900	26083	41603	41500
Объект оценки №2				
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Республика Мордовия, Саранск, 1-я Промышленная ул., 47	Республика Мордовия, Саранск, ул. Полежаева, 22	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9	Саранск, Краснофлотская ул., 107А
Дата предложения	07.24	07.24	07.24	07.24
Тип объекта	окс пром	окс пром	окс пром	окс пром
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость продажи, руб.	60000000	55000000	20556900	25000000
Общая площадь, м2	3894	2300	978,9	948,0
Стоимость за 1 м2 руб.	15408	23913	21000	26371
Объект оценки №3				
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш.	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	Республика Мордовия, Саранск, ул. Титова, 5А	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 21
Дата предложения	07.24	07.24	07.24	07.24
Тип объекта	зу пром	зу пром	зу пром	зу пром
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость продажи, руб.	3400000	15000000	2400000	3428100
Общая площадь, сот	15	93,9	7,6	8,8
Стоимость за 1 сот/ руб.	226667	159744	315789	389557

Введение корректировок

Для расчета величины единицы сравнения для объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- местоположение, как в пределах населенного пункта, так и области;
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- наличие коммуникаций и улучшений;
- доступность объекта;
- функциональное назначение;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения/дата продажи;
- площадь;
- тип конструкций и этажность;
- техническое состояние и отделка объекта.

Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов

Описание корректировок и их диапазон был приведен Оценщиком при анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов (см. раздел 6.4), на основании Справочников оценщика под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, данные которых Оценщик и использует в расчетах (таблицы с расчетными коэффициентами см. на стр.30-34).

	Наименование корректировки	Описание
1	Корректировка на земельный участок	Объектом оценки является улучшение (ОКС) земельного участка (ЗУ), без учета стоимости ЗУ. Стоимость предложения объектов-аналогов включает стоимость земельных участков под объектами недвижимости. Корректировка заключается в очистке стоимости объектов-аналогов от стоимости ЗУ под ними, исходя из площади и рыночной стоимости этих ЗУ

2	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набором прав). Право требования и право собственности имеют различную стоимость. Согласно описанию подобранных объектов-аналогов, продажа указанных объектов на рынке будет сопровождаться передачей права собственности на них.
3	Корректировка на финансовые условия	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем.
4	Корректировка на условия продажи	Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, то есть не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.
5	Корректировка на торг (скидка на торг)	Величина корректировка на торг для объекта оценки принимается для активного рынка
6	Корректировка на дату предложения/дату продажи	Корректировка по данному фактору не применялась.
7	Корректировка на местоположение	Местоположение недвижимости является одним из основных ценообразующих факторов.
8	Корректировка на площадь объекта	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи 1 м2 объекта недвижимости разной площади и основывается на том, что с увеличением общей площади стоимость 1 м2 уменьшается. Таким образом, для объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки по общей площади, необходимо проанализировать введение корректировки.
	Корректировка на вид использования	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи в зависимости от вида использования объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Объект оценки №1	**Объект оценки**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Местоположение		Республика Мордовия, Саранск, Лесная ул., 2А	Республика Мордовия, Саранск, ул. Кирова, 66	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 11А/3	Республика Мордовия, Саранск, ул. Пржевальского, 27
назначение		окс пром	окс пром	окс пром	окс пром
Цена предложения ЕОН, руб.	Определ.	10000000	23900000	30000000	19965650
Общая площадь ЗУ, сот		2,3	14,1	30,73	30,41
РС ЗУ (см РС объект оценки №3), сот/руб		127555	127555	127555	127555
РСзу аналога общ		293377	1798526	3919765	3878948
РС окс (РС еон – РС зу), руб		9706624	22101475	26080235	16086702
Общая площадь ОКС, м^2	2524,5	271	916,3	721,1	481,1
Цена предложения 1 м ^{2}, руб.		35818	24120	36167	33437
Переданные права		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		35818	24120	36167	33437
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		35818	24120	36167	33437
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		35818	24120	36167	33437
Типичная скидка на торг		0,897	0,897	0,897	0,897
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		32129	21636	32442	29993
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		32129	21636	32442	29993
Местоположение		0,93	0,93	1	0,93
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		29880	20121	32442	27894
Общая площадь		0,66	0,83	0,83	0,76
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		19721	16701	26927	21199
Подъездные пути		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		19721	16701	26927	21199
Капитальность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		19721	16701	26927	21199
Уровень отделки		1	1	1	1

Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		19721	16701	26927	21199
Потребность в ремонте		0,88	1	0,88	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		17354	16701	23696	21199
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
		4339	4175	5924	5300
Цена предложения 1 Кв.м. после корректировок, руб		19737			
РС объекта оценки, руб	2524,5	49826057			
Объект оценки №2	**Объект оценки**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Местоположение		Республика Мордовия, Саранск, 1-я Промышленная ул., 47	Республика Мордовия, Саранск, ул. Полежаева, 22	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9	Саранск, Краснофлотская ул., 107А
назначение		окс пром	окс пром	окс пром	окс пром
Цена предложения ЕОН, руб.	Определ.	60000000	55000000	20556900	25000000
Общая площадь ЗУ, сот		160,0	79,8	13,00	43,24
РС ЗУ (см РС объект оценки №3), сот/руб		127555	127555	127555	127555
РСзу аналога общ		20408800	10178889	1658215	5515478
РС окс (РС еон – РС зу), руб		39591200	44821111	18898685	19484522
Общая площадь ОКС, м^2	3222,2	3894	2300	978,9	948,0
Цена предложения 1 м ^{2}, руб.		10167	19487	19306	20553
Переданные права		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		10167	19487	19306	20553
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		10167	19487	19306	20553
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		10167	19487	19306	20553
Типичная скидка на торг		0,897	0,897	0,897	0,897
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		9120	17480	17318	18436
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		9120	17480	17318	18436
Местоположение		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		9120	17480	17318	18436
Общая площадь		1	1	0,83	0,83
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		9120	17480	14374	15302
Подъездные пути		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		9120	17480	14374	15302
Капитальность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		9120	17480	14374	15302
Уровень отделки		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		9120	17480	14374	15302
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		9120	17480	14374	15302
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
		2280	4370	3593	3826
Цена предложения 1 Кв.м. после корректировок, руб		14069			
РС объекта оценки, руб	3222,2	45333132			
Объект оценки №3	**Объект оценки**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Местоположение		Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш.	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	Республика Мордовия, Саранск, ул. Титова, 5А	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 21
назначение		Зу пром	Зу пром	Зу пром	Зу пром
Цена предложения, руб.	Определ.	3400000	15000000	2400000	3428100
Общая площадь, Сот.	205,69	15	93,9	7,6	8,8
Цена предложения Сот., руб.		226667	159744	315789	389557
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот., руб.		226667	159744	315789	389557
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот., руб.		226667	159744	315789	389557
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот., руб.		226667	159744	315789	389557
Типичная скидка на торг		0,883	0,883	0,883	0,883
Скорректированная стоимость Сот., руб.		200147	141054	278842	343979
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот., руб.		200147	141054	278842	343979

Местоположение		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот., руб.		200147	141054	278842	343979
Общая площадь		0,5	0,7	0,5	0,5
Скорректированная стоимость Сот., руб.		100073	98738	139421	171989
Рельеф		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот., руб.		100073	98738	139421	171989
Наличие коммуникаций		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот., руб.		100073	98738	139421	171989
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
		25018	24685	34855	42997
Цена предложения 1 Сот. после корректировок, руб		127555			
РС объекта оценки, руб	205,69	26 267 388			

Рыночная стоимость объектов оценки определенная сравнительным подходом

№	Наименование объекта	S,м2,	Рыночная стоимость, руб
1.	Здание (административное здание), общей площадью 2524,5 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	2524,5	49826057
2.	Здание (здание гаражей), общей площадью 3222,2 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	3222,2	45333132
3.	Земельный участок, общей площадью 20569 кв. м, местонахождение установлено относительно ориентира по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А	20569	26267388
	ИТОГО:		**121 426 577**

9.6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

В рамках настоящего отчета, доходный подход не использовался.

10. Согласование результатов

описание процедуры согласования результатов оценки, полученных исходя из разных подходов к оценке

Поскольку в рамках настоящего отчета использовался только сравнительный подход, в качестве рыночной стоимости принимается результат, полученный при применении сравнительного подхода.

Рыночная стоимость объектов оценки

№	Наименование объекта	S,м2,	Рыночная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб
1.	Здание (административное здание), общей площадью 2524,5 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	2524,5	49826057	49 826 000
2.	Здание (здание гаражей), общей площадью 3222,2 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	3222,2	45333132	45 333 000
3.	Земельный участок, общей площадью 20569 кв. м, местонахождение установлено относительно ориентира по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А, в т.ч.	20569,0	26267388	26 267 000
	Благоустройство земельного участка (асфальто-бетонное покрытие) - 11250 кв.м.	11250,0	5649302	5 649 000
	Ограждение (забор из бетонных плит) - 220 п.м.	220	1752922	1 753 000
	ИТОГО:			**128 828 000**

11 Заключение

На основании представленной в отчете информации мы пришли к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки, на дату оценки, составляет:

128 828 000
(Сто двадцать восемь миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч)
руб.
(без учета НДС)

Оценщик к.ю.н., доцент Сухов Э.В.

12 Приложения к отчету

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026646-1 «28» июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сухову Эдуарду Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «28» июля 20 21 г. № 210

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» июля 20 24 г.

Дубликат

СМАОс

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» № 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

17 августа 2007 года — дата включения в реестр

642 — № записи в реестре

Сухов
Эдуард Владимирович

Паспорт 8801 149453, выдан Ленинским РОВД МВД Республики Мордовия 13.10.2001 г., код подразделения 132-017, зарегистрирован: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 13, кв.17

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор НП «СМАОс» Ю.М. Федорова

ЮГОРИЯ СТРАХОВАНИЕ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ «ЮГОРИЯ»
628011, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра
г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
Телефон: (3467) 357-222, факс: (3467) 357-224
www.ugsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 157/23-122-000103|от |24.10.2023|.

Настоящий Страховой полис страхования удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика (далее – договор страхования) на основании на основании заявления на страхование от 24.10.2023г. и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (номер по классификатору 122) в редакции утв. Приказом №575 от 27.07.2020(далее – Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1.Страхователь: Сухов Эдуард Владимирович (дата рождения: «10» марта 1974г., паспорт: серии 8918 № 500173 выдан МВД по Республике Мордовия «21» марта 2019г., адрес регистрации: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 13, кв. 17).

2. Выгодоприобретатель:

2.1. Третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате наступления страхового случая.

3. Объект страхования: не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

4. Страховые риски:

- риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;
- риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за нарушение договора на проведение оценки;
- риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Исключения из страхового покрытия: не являются страховыми рисками и не признаются страховыми случаями, а также не покрываются страхованием требования, указанные в соответствующих разделах Правил страхования, а также Страховщик освобождается от страховой выплаты в случаях, предусмотренных Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Территория страхования: Российская Федерация.

6. Страховая сумма по договору страхования составляет 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.

7. Страховая премия: 2500,00 (Две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.

8. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: Единовременно, безналичным платежом на расчетный счет Страховщика на основании выставленного им счета в срок до «01» декабря 2023г.

Последствия неуплаты страховой премии или очередного страхового взноса (при оплате страховой премии в рассрочку), а равно неуплаты страховой премии или очередного страхового взноса) в полном размере указаны в Правилах страхования.

9. Срок действия договора страхования: 01.12.2023-30.11.2024г.г.

10. Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователю Правила страхования вручены.

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:

11.1. Заявление на страхование с приложениями на 2л.

11.2. Правила страхования на 71 л.

СТРАХОВЩИК:

(подпись) м.п. Юшин Е.Ю. (Ф.И.О.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:

С Правилами страхования ознакомлен до момента заключения Договора страхования, согласен и обязуюсь их выполнять. Экземпляр Правил страхования получил.

(подпись) Сухов Эдуард Владимирович. (Ф.И.О.)

Дополнительно ознакомиться с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.ugsk.ru в разделе Правила страхования.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029168-2 «06» сентября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Сухову Эдуарду Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «06» сентября 2021г. № 216

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «06» сентября 2024 г.

Конкурсный управляющий ООО «Городская управляющая компания «Деловая недвижимость» Насакин О.Е.

430033, РМ, г.Саранск, а/я №6, тел.: 8 (960) 3319988

Исх. № 1 от «01» июля 2024г.

Заявка на оценку

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия по делу № А39-9326/2023 от 27.03.2024г. ООО «Городская управляющая компания «Деловая недвижимость» (430005, Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Б.Хмельницкого, д.28, кв.27, ОГРН 1111326003601, ИНН 1326220388, КПП 132601001) признано несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства сроком до 12.08.2024г., конкурсным управляющим утвержден Насакин О.Е. (ИНН 132605639454, СНИЛС 151-251-320-09), член Ассоциации СРО "ЦААУ" (ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523, адрес: 119017, г. Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1).

На основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Во исполнение требований Закона о банкротстве, в связи с необходимостью определения рыночной стоимости имущества ООО «Городская управляющая компания «Деловая недвижимость», для целей его реализации, прошу Вас произвести оценку рыночной стоимости основных средств ООО «Городская управляющая компания «Деловая недвижимость», **без учета НДС**, а именно:

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки,приобретения)	Номер				
			ГРЗ	Заводской / кадастровый	количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.	Залогодержатель
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты недвижимости							
1	Здание (административное здание), общей площадью 2524,5 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	16.02.2012	---	13:23:1106064:2155	1	19966506,75	АО «Актив Банк»
2	Здание (здание гаражей), общей площадью 3222,2 кв. м, расположенное по адресу Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А.	18.10.2013	---	13:23:1106064:2156	1	25304258,82	АО «Актив Банк»

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23040B4000004

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»

Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, пом.1а

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	**15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,1% в год**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«03» июня 2022 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «03» июня 2023 г.**	**по «02» июня 2026 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **10%** от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Мордовский филиал:
г.Саранск, ул.Коммунистическая, 34

От имени Страховщика:

/Ю.А. Мокеева/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Саранск

Дата выдачи «24» мая 2023 г.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Мордовия
полное наименование органа регистрации прав

15.03.2024г. № КУВИ-001/2024-73167947

На основании запроса от 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 13.03.2024, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Городская управляющая компания "Деловая недвижимость"; ИНН: 1326220388; ОГРН: 1111326003601., в период с 01.01.1998 по 13.03.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	не определен
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, д. № 2А
			Площадь:	449.7
	1.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	16.02.2012
			номер государственной регистрации:	13-13-01/007/2012-330
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества и земельного участка, выдан 21.12.2011
			дата государственной регистрации прекращения права:	18.10.2013
	1.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/207/2013-230
		1.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/371/2012-130
		1.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/266/2012-301
		1.3.4	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	13-13-01/007/2012-330
		1.3.5	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	13-13-01/007/2012-330

3	Земельный участок, общей площадью 20569 кв. м, местонахождение установлено относительно ориентира по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, дом 2А, в т.ч. - Благоустройство земельного участка (асфальто-бетонное покрытие) - 11250 кв.м. - Ограждение (забор из бетонных плит) - 220 п.м.	16.02.2012	---	13:23:1105066:10	1	13595491,93	АО «Актив Банк»
				ИТОГО:	3		

С уважением,

Конкурсный управляющий

ООО «Городская управляющая компания

«Деловая недвижимость» **О.Е. Насакин**

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Насакин Олег Евгеньевич
ИНН 132605639454
г. САРАНСК

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Сертификат: 008B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Лист 2

2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		не определен
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Республика Мордовия, город Саранск, Октябрьский район, улица Гайдара, д. № 2А
		Площадь:		2736.1
	2.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		16.02.2012
		номер государственной регистрации:		13-13-01/007/2012-331
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества и земельного участка, выдан 21.12.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:		18.10.2013
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/207/2013-230
		2.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/371/2012-130
		2.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/266/2012-301
		2.3.4	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	13-13-01/007/2012-331
		2.3.5	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	13-13-01/007/2012-331
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		13:23:0901190:433
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Л.Толстого, д. 3, пом. 1
		Площадь:		92.6

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 008B056B7401C838D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Лист 3

	3.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		05.07.2012
		номер государственной регистрации:		13-13-01/166/2012-396
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 19.06.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:		19.09.2018
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/119/2014-298
		3.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/135/2013-132
		3.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/166/2012-397
4	4.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		13:23:1105066:10
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для размещения производственных помещений
		Местоположение:		Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, дом 2 "а"
		Площадь:		20569 +/- 50
	4.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		16.02.2012
		номер государственной регистрации:		13-13-01/007/2012-332
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества и земельного участка, выдан 21.12.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:23:1105066:10-13/065/2023-16
		4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:23:1105066:10-13/065/2022-14

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 008B056B7401C838D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

6	6.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	13:23:1106064:2156
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, д. 2а
			Площадь:	3222.2
	6.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	18.10.2013
			номер государственной регистрации:	13-13-01/213/2013-450
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества и земельного участка, выдан 21.12.2011
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:23:1106064:2156-13/065/2023-15
		6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:23:1106064:2156-13/065/2022-13
		6.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13:23:1106064:2156-13/065/2018-6
		6.3.4	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13:23:1106064:2156-13/001/2017-4
		6.3.5	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13/001-13/001/050/2016-2469/1
		6.3.6	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13/001-13/001/050/2016-2472/1
		6.3.7	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13/001-13/001/050/2016-2464/1
		6.3.8	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/256/2013-314
7	Получатель выписки			Насакин Олег Евгеньевич

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357 6ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

	5.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	16.02.2012
			номер государственной регистрации:	13-13-01/007/2012-329
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества и земельного участка, выдан 21.12.2011
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:23:1106064:2155-13/065/2023-14
		5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:23:1106064:2155-13/065/2022-12
		5.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13:23:1106064:2155-13/001/2017-4
		5.3.4	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13/001-13/001/050/2016-2468/1
		5.3.5	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13/001-13/001/050/2016-2471/1
		5.3.6	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13/001-13/001/050/2016-2463/1
		5.3.7	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/256/2013-314
		5.3.8	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/207/2013-230
		5.3.9	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/371/2012-130
		5.3.10	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	13-13-01/266/2012-301
		5.3.11	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	13-13-01/007/2012-329
		5.3.12	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	13-13-01/007/2012-329

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357 6ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_3894_m_zem.uchastok_16_000_m_3406867486

Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Продам › Здание

Комплекс зданий 3894 м² + зем.участок 16 000 м²

60 000 000 ₽

15 408 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 958 665-02-75

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ООО ЦУКОН
Компания
На Авито с ноября 2017
Завершено 16 объявлений
Реквизиты проверены

43 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр Ильич

Сообщения

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Мощность электросети: 250 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное

avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1166_m_v_promyshlennoy_zone_g.saranska_3278419000

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Продам › Складское помещение

Помещение 1166 м² в промышленной зоне г.Саранска

7 190 000 ₽

6 166 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон
8 931 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АКТИВ РЕГИОН
Компания
На Авито с июля 2023
Завершено 4 объявления
Реквизиты проверены

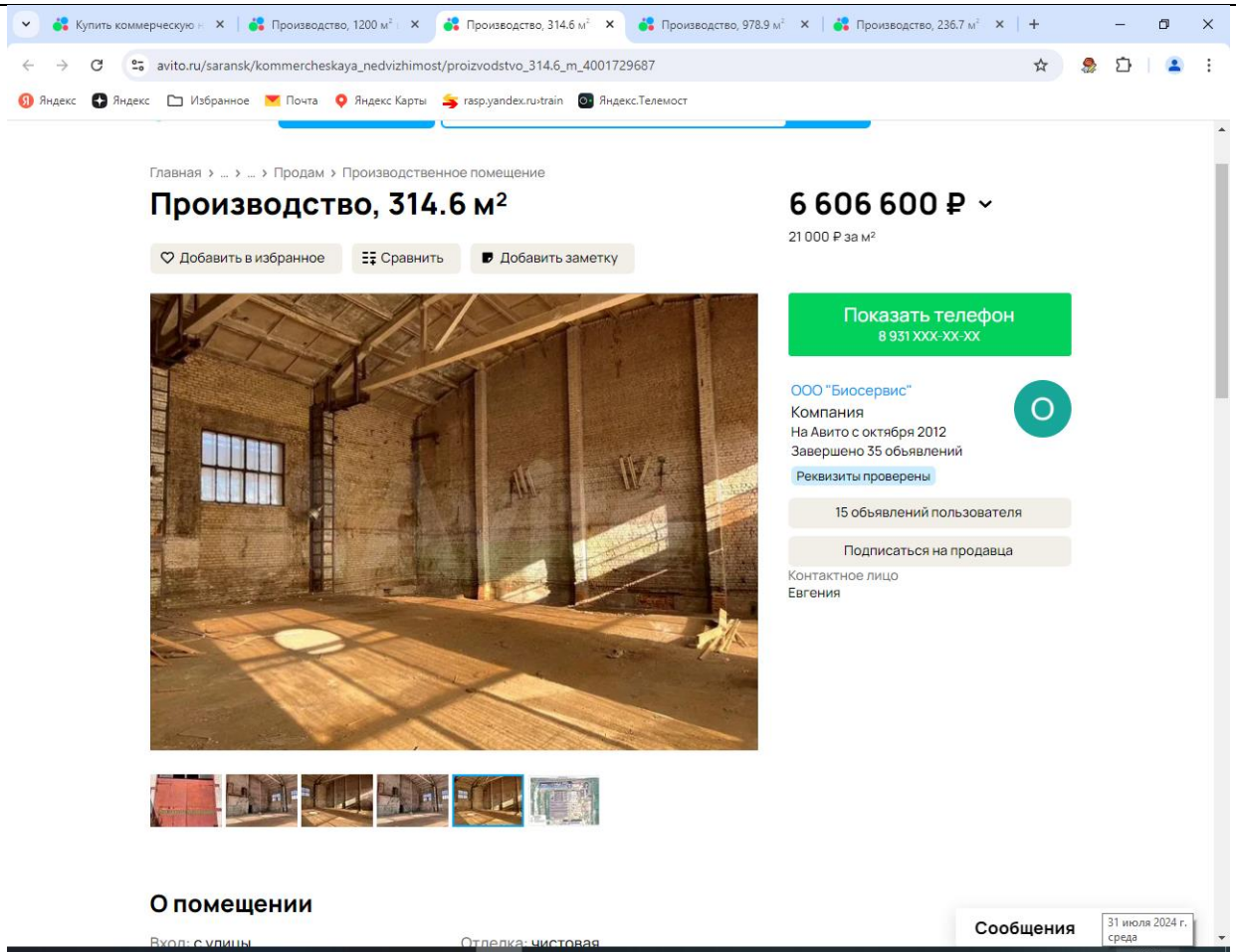
5 объявлений пользователя

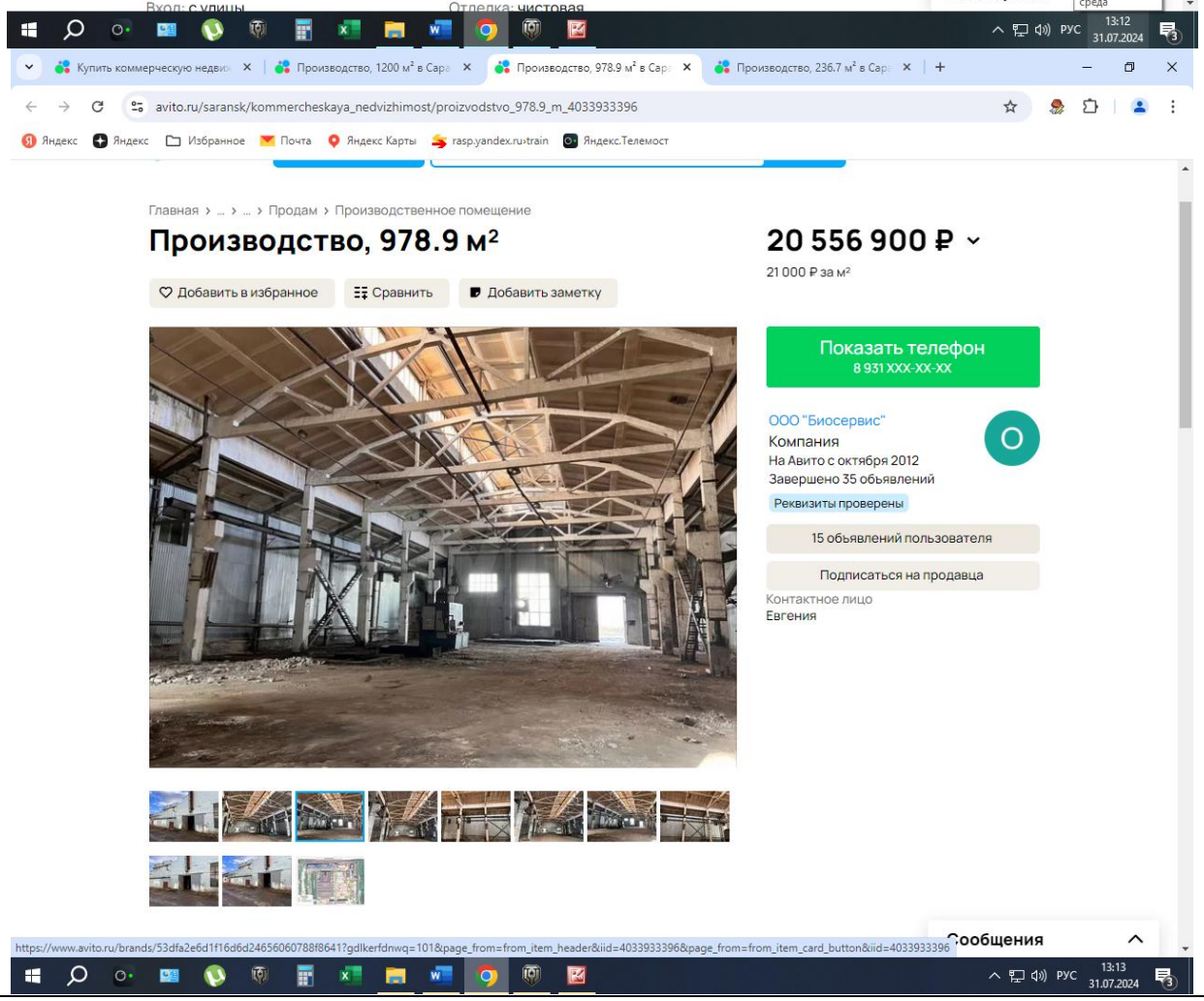
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Петр Михайлович Данили

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Сообщения


Купить коммерческую н
Производство, 1200 м²
Производство, 314.6 м²
Производство, 978.9 м²
Производство, 236.7 м²
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_314.6_m_4001729687
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение
Производство, 314.6 м²
6 606 600 ₽
21 000 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Показать телефон
8 931 XXX-XX-XX
ООО "Биосервис"
Компания
На Авито с октября 2012
Завершено 35 объявлений
Реквизиты проверены
15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Евгения
О помещении
Вход: с улицы
Отделка: чистовая
Сообщения
31 июля 2024 г.
среда
РУС
13:12
31.07.2024


Купить коммерческую недви
Производство, 1200 м² в Сара
Производство, 978.9 м² в Сара
Производство, 236.7 м² в Сара
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_978.9_m_4033933396
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение
Производство, 978.9 м²
20 556 900 ₽
21 000 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Показать телефон
8 931 XXX-XX-XX
ООО "Биосервис"
Компания
На Авито с октября 2012
Завершено 35 объявлений
Реквизиты проверены
15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Евгения
https://www.avito.ru/brands/53dfa2e6d1f16d6d24656060788f8641?gdlkerfdnwq=101&page_from=from_item_header&iid=4033933396&page_from=from_item_card_button&iid=4033933396
Сообщения
РУС
13:13
31.07.2024

avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_948_kv.m_4084563919

Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение

Продается Здание 948 кв.м

25 000 000 ₽

26 355 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон
8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Огруп недвижимость
Компания
ОГРУП
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
ОГРУП недвижимость г Саранск

Сообщения

avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_3616349201

Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение

Производство, 1000 м²

12 500 000 ₽

12 500 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон
8 931 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

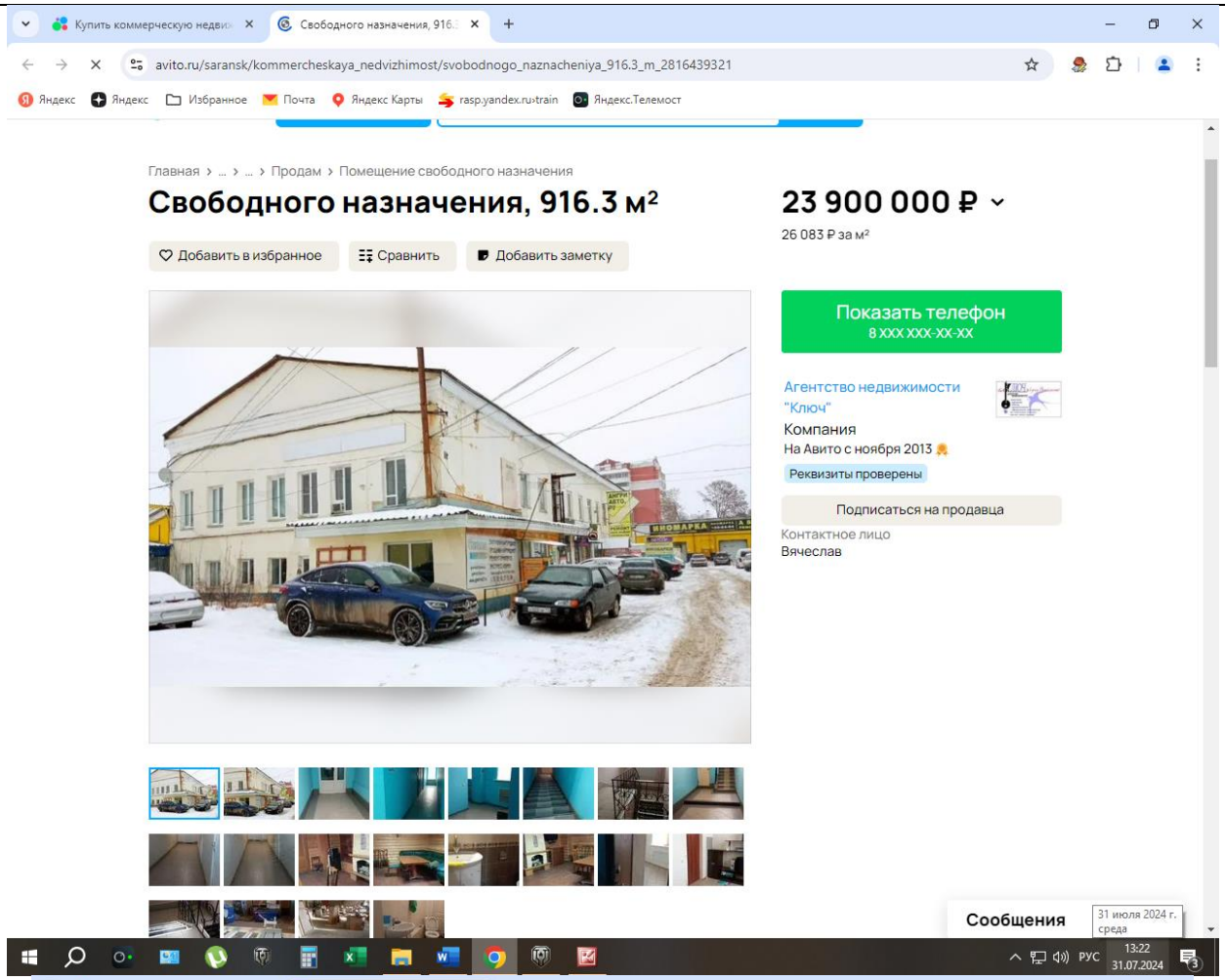
Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

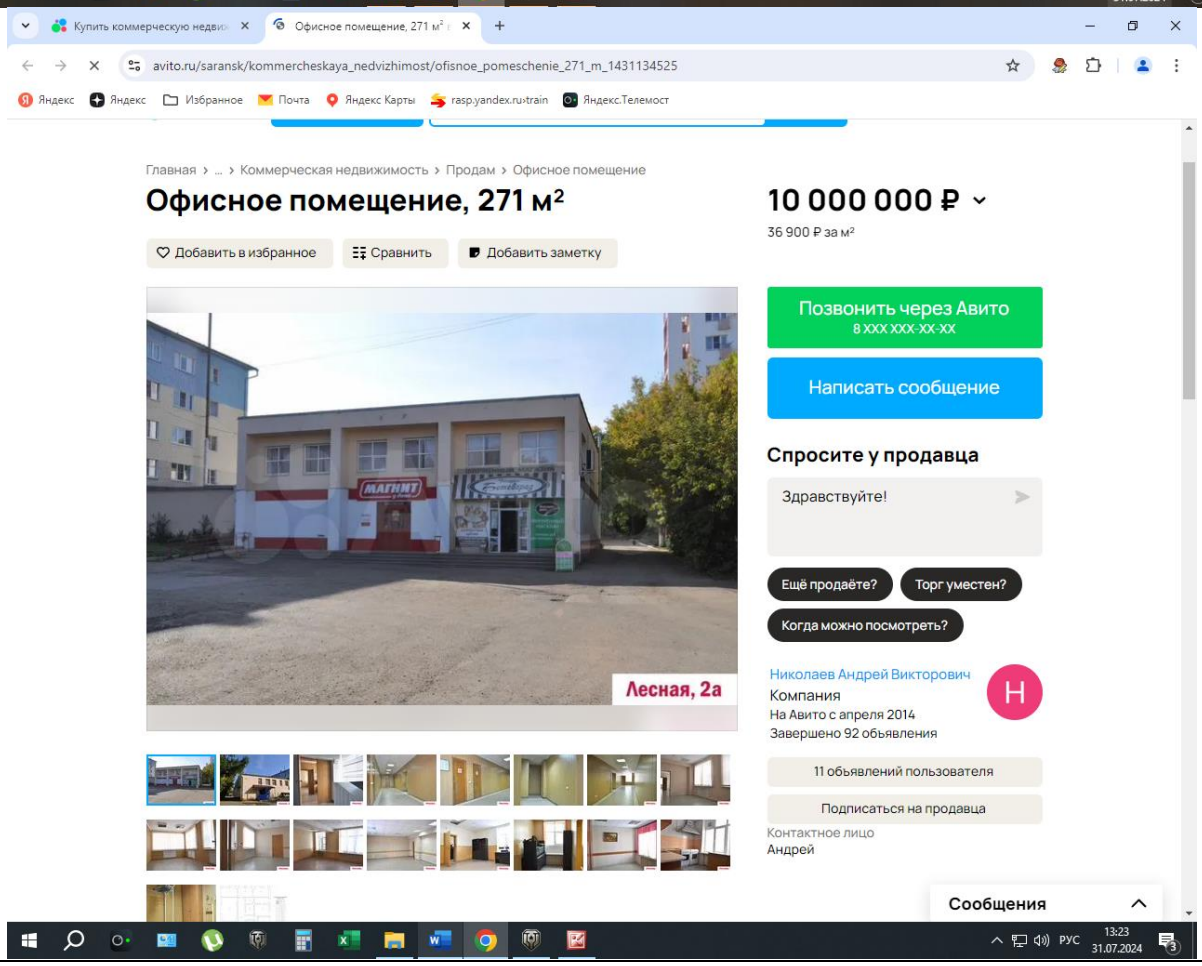
Деловой Вестник
Частное лицо
На Авито с мая 2021
Завершено 3 объявления

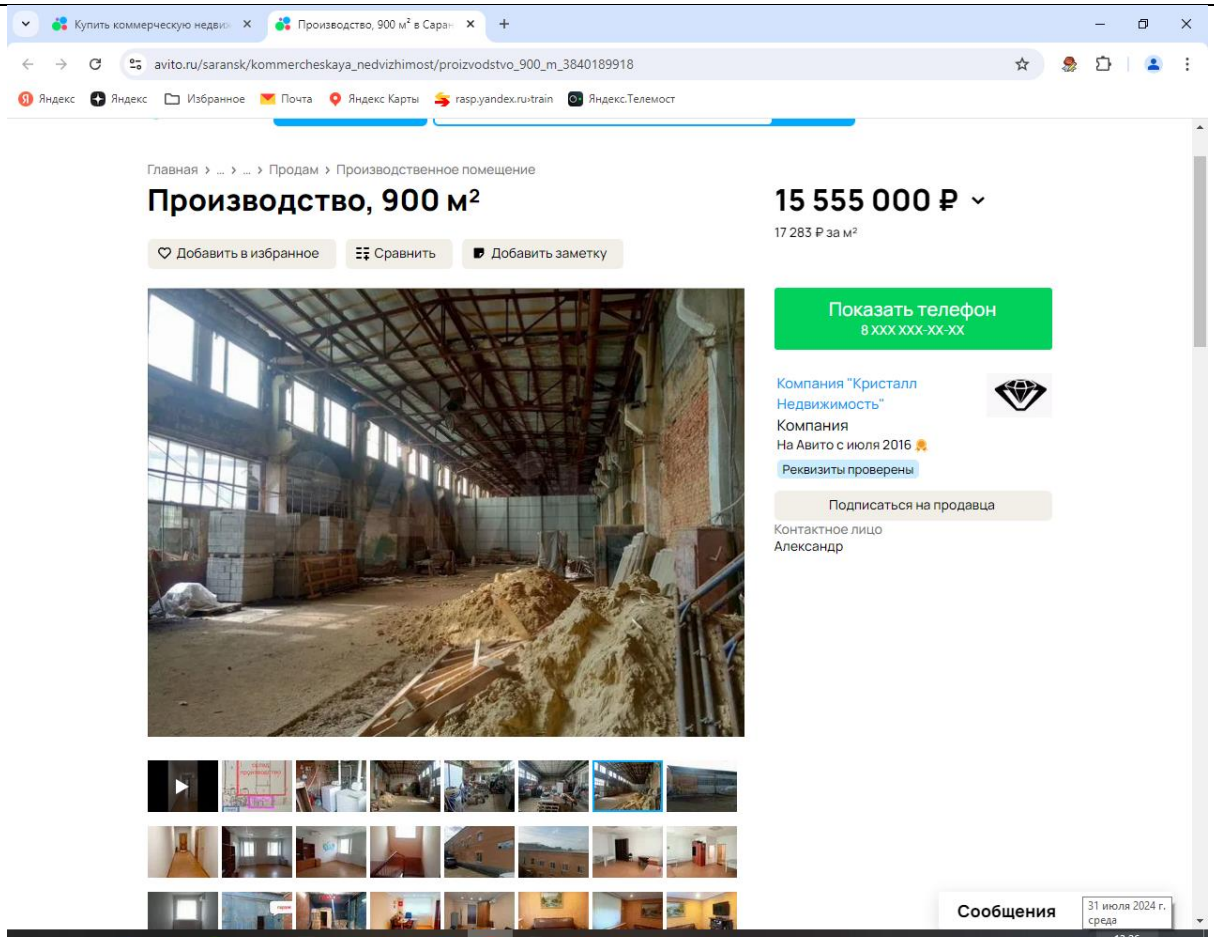
6 объявлений пользователя

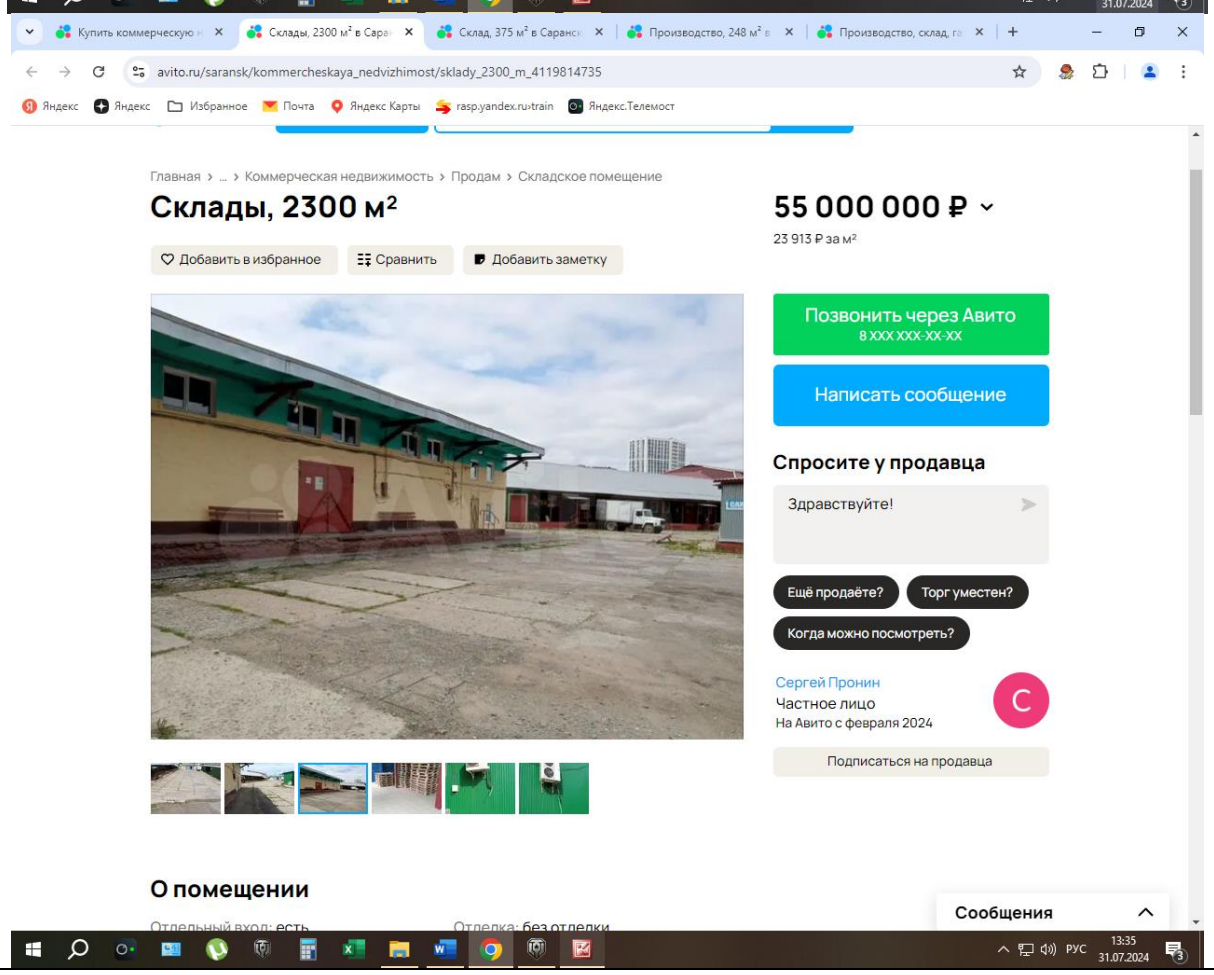
Подписаться на продавца

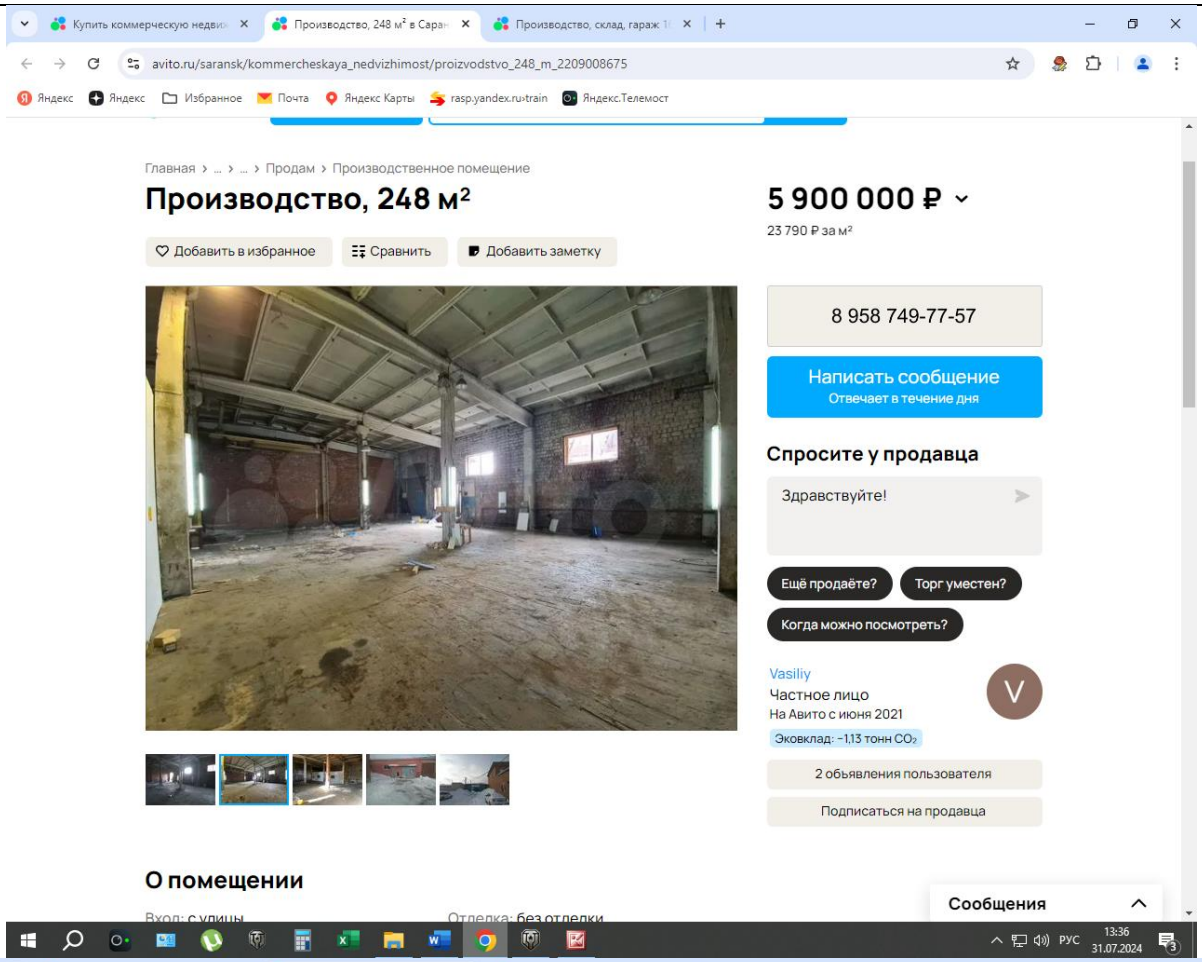
Сообщения

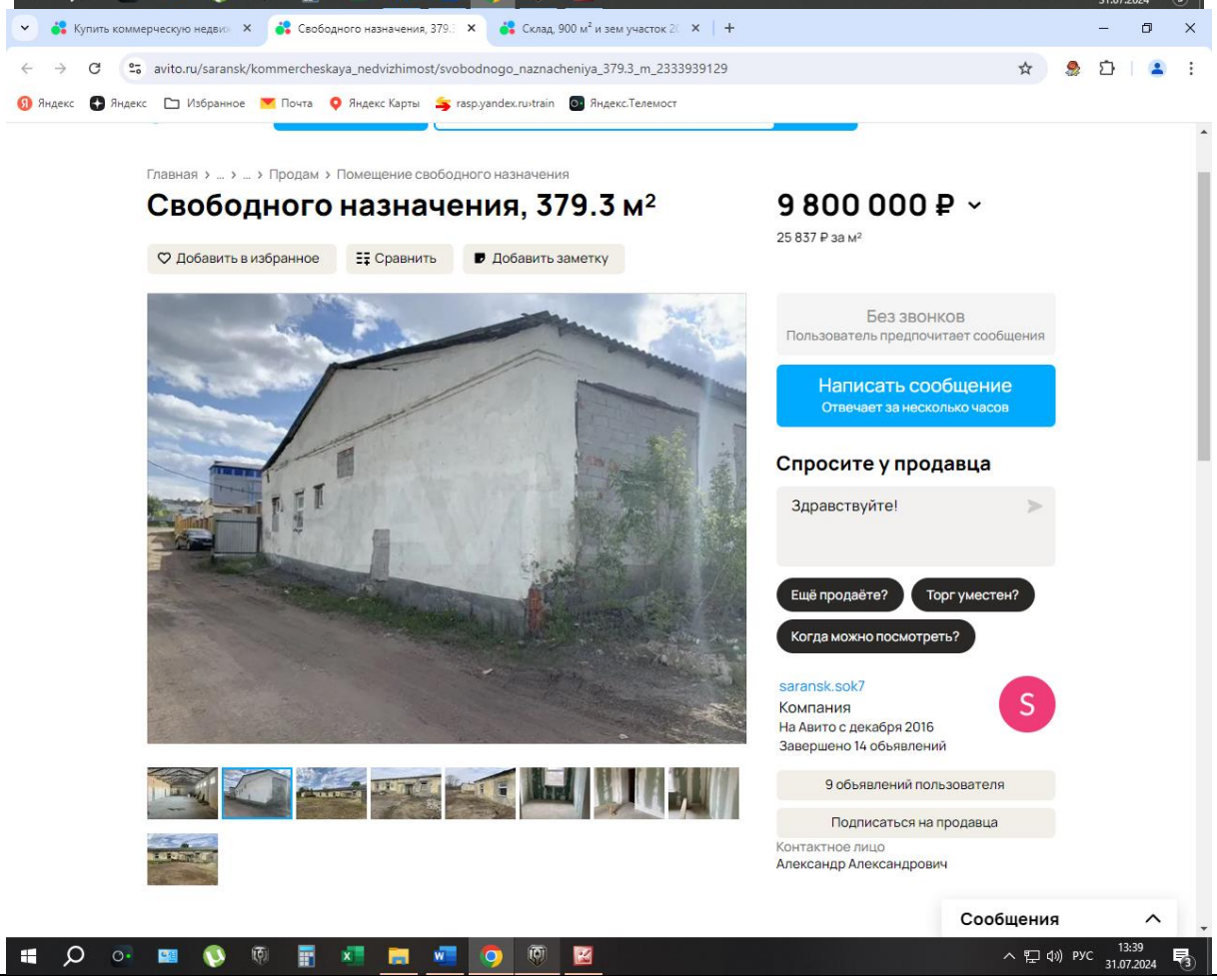

Купить коммерческую недви
Свободного назначения, 916.
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_916.3_m_2816439321
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › ... › Продам › Помещение свободного назначения
Свободного назначения, 916.3 м²
23 900 000 ₽
26 083 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Агентство недвижимости "Ключ"
Компания
На Авито с ноября 2013
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Вячеслав
Сообщения
31 июля 2024 г. среда
РУС
13:22
31.07.2024

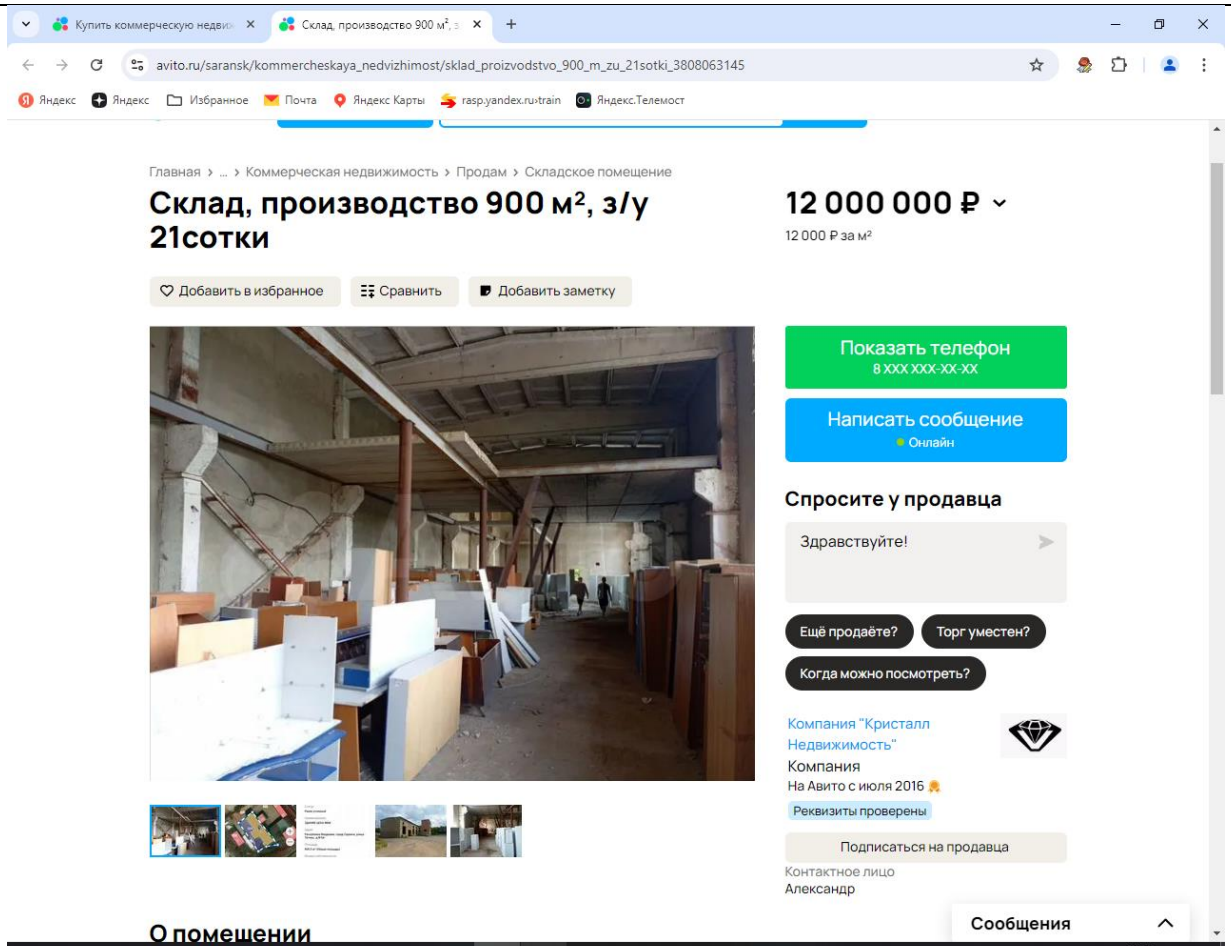

Купить коммерческую недви
Офисное помещение, 271 м²
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_271_m_1431134525
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Продам › Офисное помещение
Офисное помещение, 271 м²
10 000 000 ₽
36 900 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Позвонить через Авито
8 XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Лесная, 2а
Николаев Андрей Викторович
Компания
На Авито с апреля 2014
Завершено 92 объявления
11 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Андрей
Сообщения
РУС
13:23
31.07.2024

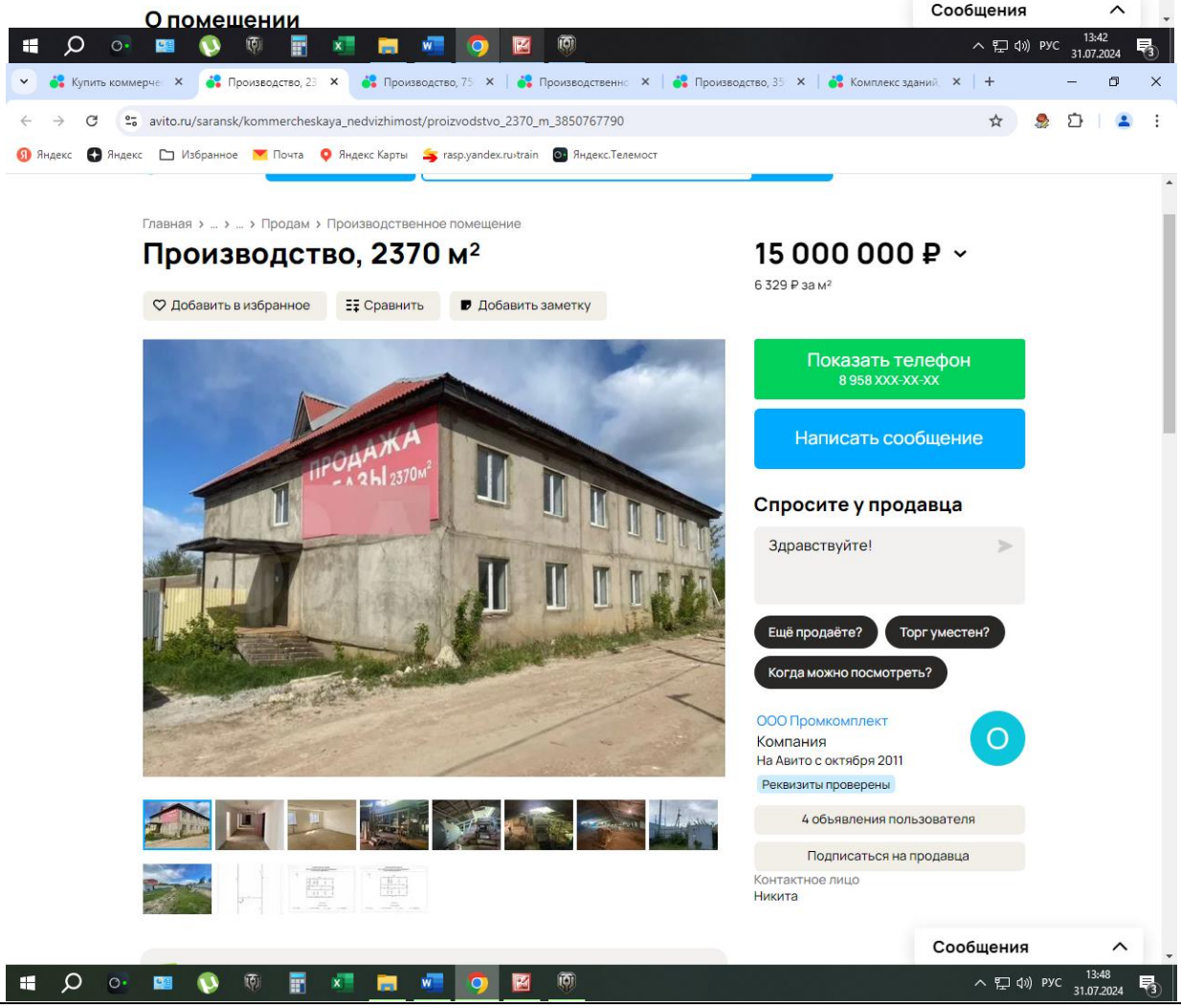

Купить коммерческую недви
Производство, 900 м² в Сара
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_900_m_3840189918
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение
Производство, 900 м²
15 555 000 ₽
17 283 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Компания "Кристалл Недвижимость"
Компания
На Авито с июля 2016
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александр
Сообщения
31 июля 2024 г. среда
РУС
13:26
31.07.2024


Купить коммерческую н
Склады, 2300 м² в Сара
Склад, 375 м² в Саранск
Производство, 248 м² в
Производство, склад, га
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_2300_m_4119814735
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Продам › Складское помещение
Склады, 2300 м²
55 000 000 ₽
23 913 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Позвонить через Авито
8 XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Сергей Пронин
Частное лицо
На Авито с февраля 2024
Подписаться на продавца
О помещении
Отдельный вход: есть
Отделка: без отделки
Сообщения
РУС
13:35
31.07.2024


Купить коммерческую недви
Производство, 248 м² в Сара
Производство, склад, гараж 1
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_248_m_2209008675
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение
Производство, 248 м²
5 900 000 ₽
23 790 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
8 958 749-77-57
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Vasiliy
Частное лицо
На Авито с июня 2021
Эковклад: ~1,13 тонн CO₂
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца
О помещении
Вход: с улицы
Отделка: без отделки
Сообщения
РУС
13:36
31.07.2024


Купить коммерческую недви
Свободного назначения, 379.
Склад, 900 м² и зем участок 2
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_379.3_m_2333939129
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › ... › Продам › Помещение свободного назначения
Свободного назначения, 379.3 м²
9 800 000 ₽
25 837 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
saransk.sok7
Компания
На Авито с декабря 2016
Завершено 14 объявлений
9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александр Александрович
Сообщения
РУС
13:39
31.07.2024


Купить коммерческую недви
Склад, производство 900 м², з
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_900_m_zu_21sotki_3808063145
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Продам › Складское помещение
Склад, производство 900 м², з/у 21сотки
12 000 000 ₽
12 000 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Компания "Кристалл Недвижимость"
Компания
На Авито с июля 2016
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александр
Сообщения
О помещении


Купить коммерче
Производство, 23
Производство, 75
Производственно
Производство, 35
Комплекс зданий
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2370_m_3850767790
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение
Производство, 2370 м²
15 000 000 ₽
6 329 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
ПРОДАЖА
2370м²
Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
ООО Промкомплект
Компания
На Авито с октября 2011
Реквизиты проверены
4 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Никита
Сообщения

avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_758_m_4125297061

Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение

Производство, 758 м²

9 000 000 ₽

11 873 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Сергей Зайцев
Частное лицо
На Авито с января 2021

Подписаться на продавца

О помещении

Отдельный вход: есть
Общая площадь: 758 м²
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Сообщения

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._promnaznacheniya_4290319657

Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения

Участок 8,8 сот. (промназначения)

3 428 100 ₽

389 557 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон
8 931 XXX-XX-XX

ООО "Биосервис"
Агентство
На Авито с октября 2012
Завершено 35 объявлений
Реквизиты проверены

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгения

Реклама
Т БАНК

Об участке

Площадь: 8,8 сот.

Сообщения

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._promnaznacheniya_3839939321

Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения

Участок 7,6 сот. (промназначения)

2 400 000 ₽

315 789 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Компания "Кристалл Недвижимость"
Агентство
На Авито с июля 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

Об участке

Площадь: 7,6 сот.

Сообщения

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_233_sot._promnaznacheniya_2334009482

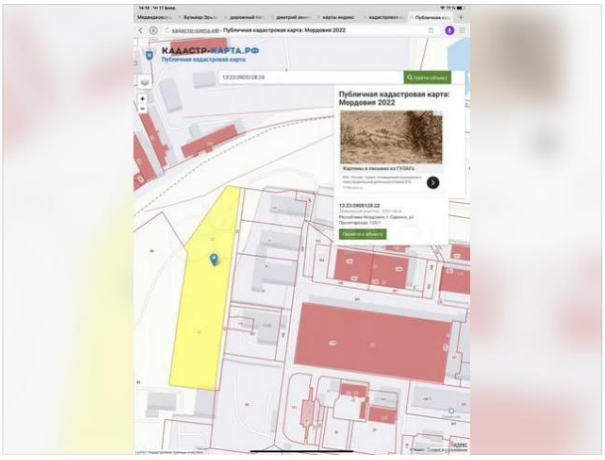
Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения

Участок 23,3 сот. (промназначения)

5 815 000 ₽

249 571 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

saransk.sok7
Агентство
На Авито с декабря 2016
Завершено 14 объявлений

9 объявлений пользователя

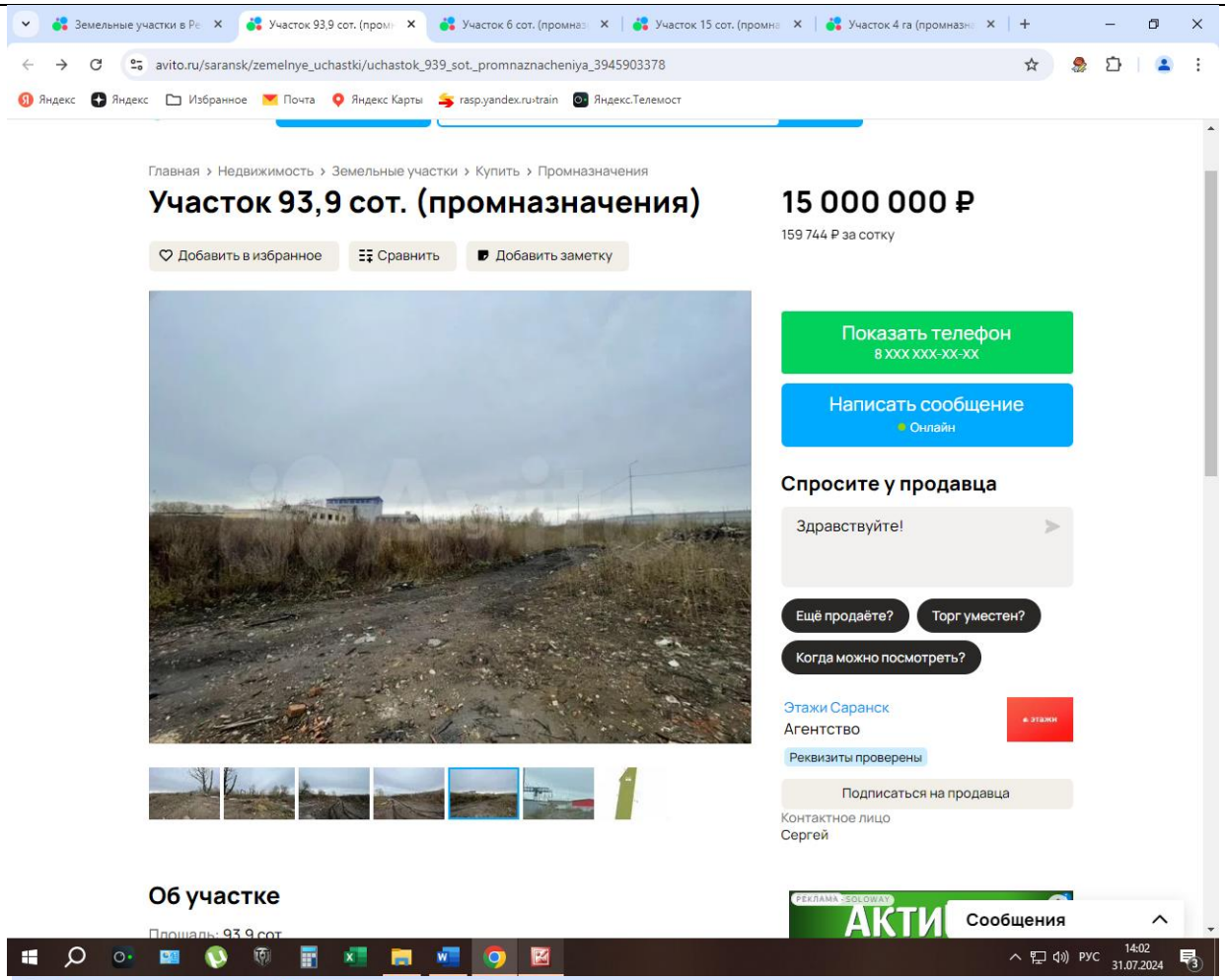
Подписаться на продавца

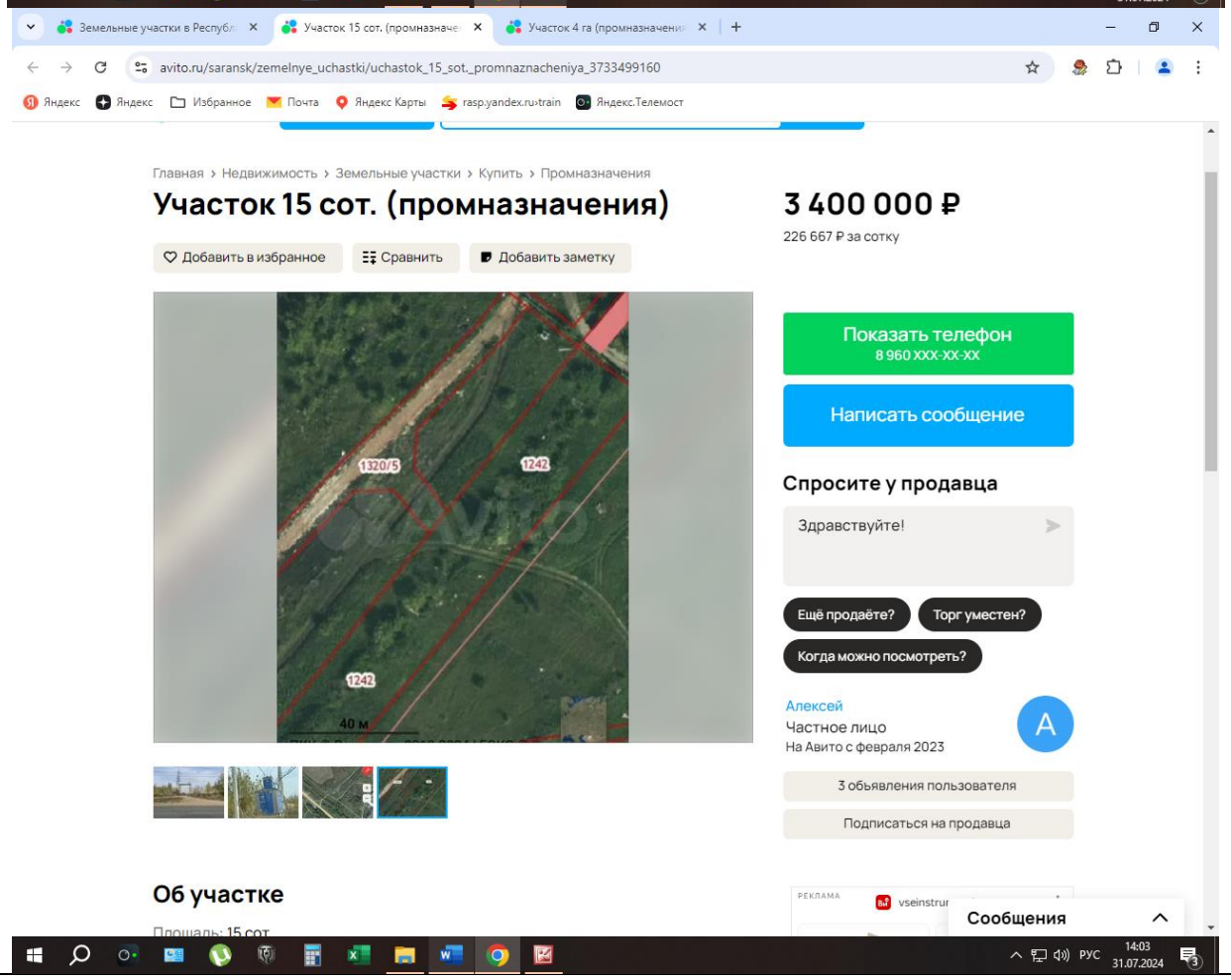
Контактное лицо
Андрей

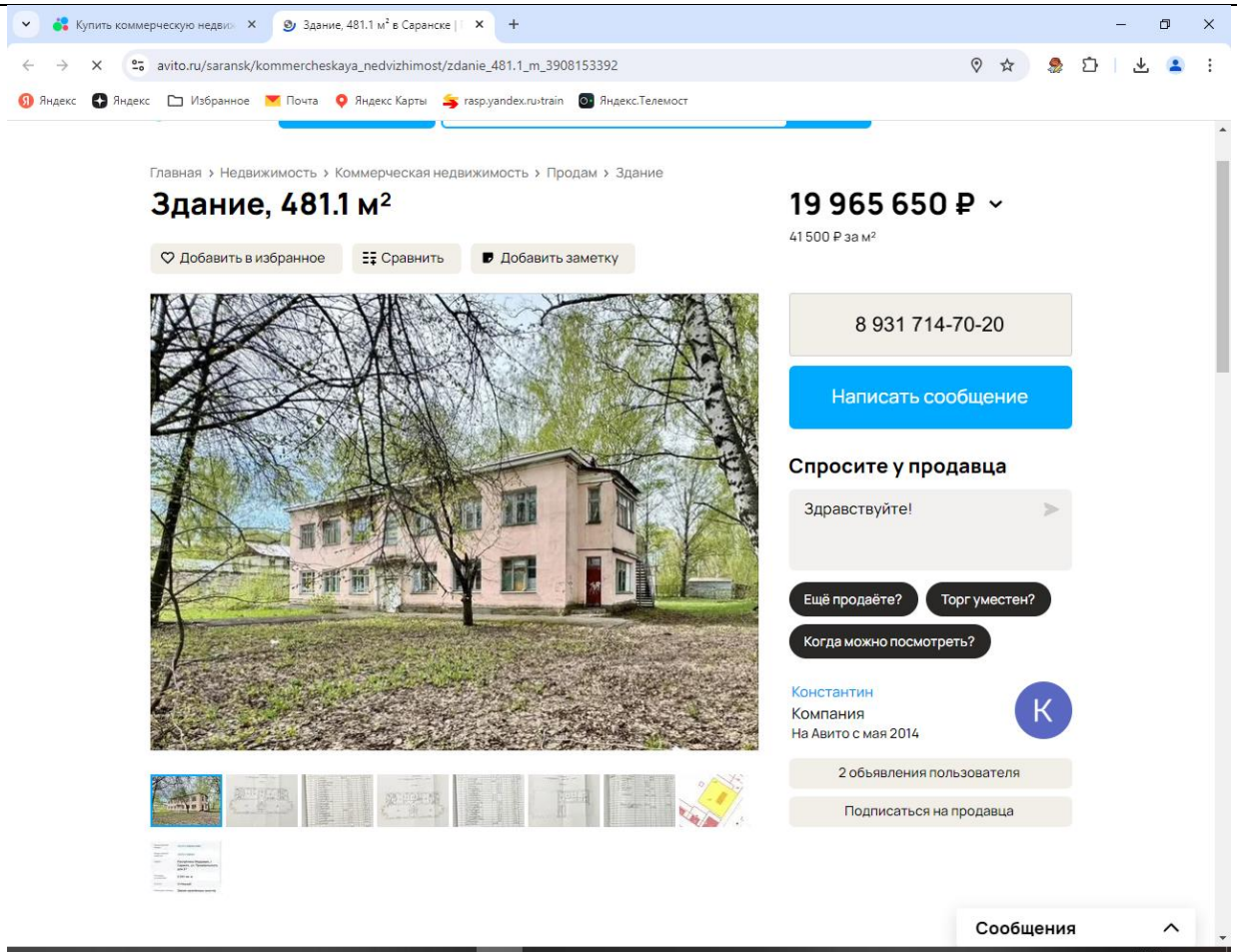
Об участке

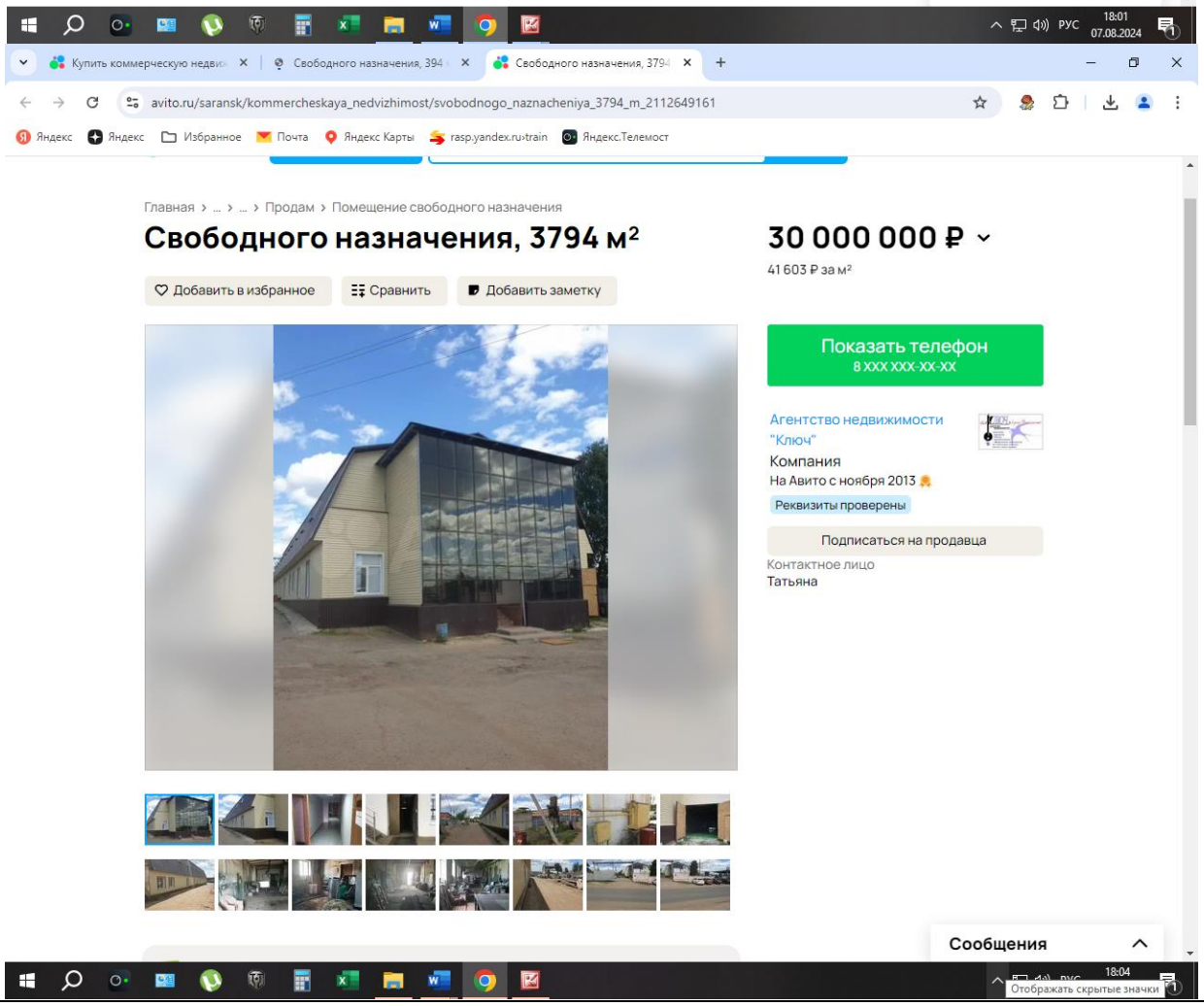
Площадь: 23,3 сот.

Сообщения


avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_939_sot._promnaznacheniya_3945903378
Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения
Участок 93,9 сот. (промназначения)
15 000 000 ₽
159 744 ₽ за сотку
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Этажи Саранск
Агентство
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Сергей
Об участке
Сообщения


avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3733499160
Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения
Участок 15 сот. (промназначения)
3 400 000 ₽
226 667 ₽ за сотку
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
1320/5
1242
1242
40 м
Показать телефон
8 960 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Алексей
Частное лицо
На Авито с февраля 2023
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Об участке
Сообщения


Купить коммерческую недви
Здание, 481.1 м² в Саранске
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_481.1_m_3908153392
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Продам › Здание
Здание, 481.1 м²
19 965 650 ₽
41 500 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
8 931 714-70-20
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Константин
Компания
На Авито с мая 2014
K
2 обьявления пользователя
Подписаться на продавца
Сообщения
РУС
18:01
07.08.2024


Купить коммерческую недви
Свободного назначения, 394
Свободного назначения, 379
avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3794_m_2112649161
Яндекс
Яндекс
Избранное
Почта
Яндекс Карты
rasp.yandex.ru›train
Яндекс.Телемост
Главная › ... › ... › Продам › Помещение свободного назначения
Свободного назначения, 3794 м²
30 000 000 ₽
41 603 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Агентство недвижимости "Ключ"
Компания
На Авито с ноября 2013
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Татьяна
Сообщения
18:04
Отображать скрытые значки