ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
СУХОВ ЭДУАРД ВЛАДИМИРОВИЧ
ОГРНИП 307132619100029

«УТВЕРЖДАЮ»

_____/Сухов Э.В./
«____»_____2019г.

ОТЧЕТ №340/19

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, автоспецтехники и оборудования, находящихся на праве хозяйственного ведения Муниципального предприятия Чамзинского муниципального района «ВодоканалСервис» (ОГРН 1041310000720)

Договор №340/19 от «06» июня 2019г.

Заказчик: МП «ВодоканалСервис»
(ОГРН 1041310000720)

Саранск 2019

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	Объекты оценки
2.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
2.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
2.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки
2.5	Цель оценки
2.6	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения
2.7	Вид стоимости
2.8	Дата оценки Объекта (дата определения стоимости, дата проведения оценки)
2.9	Дата проведения осмотра Объекта
2.10	Срок проведения оценки
2.11	Порядковый номер отчета
2.12	Денежная единица для измерения стоимости
2.13	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотру
2.14	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации
2.15	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)
2.16	Итоговая величина стоимости
2.17	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость
2.18	Обременения в отношении объекта оценки
2.19	Требования к оформлению документа об оценке
2.20	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:
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	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
5.1	Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки
5.2	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
5.3	Количественные и качественные характеристики объекта оценки:
5.3.1	Характеристика местоположения и текущей ситуации в регионе расположения объекта оценки
5.3.2	Сведения об имущественных правах и наличии обременений
5.3.3	Информация о текущем использовании объекта оценки
5.3.4	Информация о физических свойствах объекта
5.3.5	Объекты недвижимости
6	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость
6.1	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
6.2	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
6.3	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
6.4	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
6.5	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
7	Определение наиболее эффективное использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
8	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с применением расчётов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки
8.1	Описание процесса оценки
8.2	Обоснование применения подходов к оценке
8.3	Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости
8.3.1	Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода
8.3.2	Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода
8.3.3	Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода
8.4	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода
8.4.1	Выбор единицы сравнения
8.4.2	Подбор объектов-аналогов и правила их отбора
8.4.3	Введение корректировок
8.4.5	Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов
8.4.6	Расчет рыночной стоимости объекта оценки
8.4.7	Согласование результатов
9	Заключение
10	Приложения к отчету

1. Основные факты и выводы:

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №340/19 от 06.06.2019г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

объекты недвижимости (нежилые помещения и здания), автоспецтехника и оборудование, находящихся на праве хозяйственного ведения МП «ВодоканалСервис» (ОГРН 1041310000720)

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход

не использовался

Доходный подход

не использовался

Сравнительный подход

3880584 рублей

Итоговая величина стоимости объекта оценки

3 881 000 (Три миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча) рублей, в т.ч.:

	объекты недвижимости		
1	Нежилое здание площадью 563,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:2288 (очистные в п. Чамзинка на ул. Фабричной)	563,4	987000
2	Нежилое здание площадью 1 166 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114004:791 (больница в с. Репьевка)	1166	428000
3	Нежилое помещение площадью 138,1 кв.м с кадастровым номером 13:22:0115007:724 (магазин в п. Комсомольский на ул. Калинина)	138,1	801000
4	Нежилое здание площадью 39,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114003:2476 (водозаборный узел в п. Чамзинка на ул. Лесная)	39,4	82000
5	Нежилое здание площадью 66,7 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:4867 (водозаборный узел в п. Чамзинка)	66,7	138000
	автоспецтехника и оборудование		
6	УАЗ 2206, 1995 г.в., цвет белая ночь	1995	60000
7	ГАЗ-САЗ 3901-10, 2009 г.в.. Цвет белый	2009	439000
8	ГАЗ 322132, 2010 г.в., цвет белый	2010	136000
9	трактор Беларус 82.1, 2006 г.в.	2006	571000
10	прицеп тракторный 2 ПТС-4М, 2002 г.в.	2002	75000
11	АСР-60 (установка)	н/д	164000

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 2.20 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	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.
	объекты недвижимости		
1	Нежилое здание площадью 563,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:2288 (очистные в п. Чамзинка на ул. Фабричной)	563,4	279770,0
2	Нежилое здание площадью 1 166 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114004:791 (больница в с. Репьевка)	1166	4840669,7
3	Нежилое помещение площадью 138,1 кв.м с кадастровым номером 13:22:0115007:724 (магазин в п. Комсомольский на ул. Калинина)	138,1	2088000,0
4	Нежилое здание площадью 39,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114003:2476 (водозаборный узел в п. Чамзинка на ул. Лесная)	39,4	228260,0
5	Нежилое здание площадью 66,7 кв.м, с кадастровым номером	66,7	61610,0

	13:22:0114002:4867 (водозаборный узел в п. Чамзинка)		
	автоспецтехника		
6	УАЗ 2206, 1995 г.в., цвет белая ночь	1995	23000,0
7	ГАЗ-САЗ 3901-10, 2009 г.в.. Цвет белый	2009	305074,2
8	ГАЗ 322132, 2010 г.в., цвет белый	2010	457493,91
9	трактор Беларус 82.1, 2006 г.в.	2006	52500,0
10	прицеп тракторный 2 ПТС-4М, 2002 г.в.	2002	88992,88
11	АСР-60 (установка)		8 425 371

2.2	**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)**
	объекты оценки не имеют составных частей и каждый из них рассматривается в качестве самостоятельного объекта оценки.
2.3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**

	Заявка на оценку	от 06.06.2019г.
	Выписка из ЕГРН	№13-00-4001/5001/2018-1268 от 23.04.2018г.
	Технический паспорт БТИ	№5210; 14711; 13392; 14722; 14712
	ПТС (ПСМ)	ВА558925; ТА231770; 13МУ777995; 52НВ260996; 73ВА684721;

2.4	**Права, учитываемые при оценке объекта оценки:** объекты оценки принадлежат Заказчику оценки на праве собственности
2.5	**Цель оценки:** установление величины рыночной стоимости объекта оценки
2.6	**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для совершения сделок, связанных с отчуждением объектов оценки
2.7	**Вид стоимости:** рыночная стоимость
2.8	**Дата оценки Объекта (дата определения стоимости, дата проведения оценки):** 06.06.2019 г.
2.9	**Дата проведения осмотра Объекта:** 06.06.2019г.
2.10	**Срок проведения оценки:** с 06.06.2019г. по 13.06.2019г.
2.11	**Порядковый номер отчета:** 340/19
2.12	**Денежная единица для измерения стоимости:** рубль
2.13	**Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотру:** объем работ по осмотру оцениваемого имущества ограничивается визуальным осмотром
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	**Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):** не требуется
2.16	**Итоговая величина стоимости:** итоговая величина стоимости будет представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
2.17	**Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость:** определение границ интервалов не предусмотрено
2.18	**Обременения в отношении объекта оценки:** в отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
2.19	**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
2.20	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**
	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. 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. 11. 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. 12. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основании личного осмотра, а также сведений предоставленных оценщику на дату оценки, с учетом естественного износа объектов оценки
3.	**Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике**
3.1.	**Заказчик:** МП «Водоканалсервис»
	организационно-правовая форма: муниципальное предприятие
	полное наименование: Муниципальное предприятие Чамзинского муниципального района «Водоканалсервис»
	основной государственный регистрационный номер: 1041310000720
	дата присвоения основного государственного регистрационного номера: 30.03.2004г., ИФНС по Ленинскому району г.Саранска
	место нахождения: 431700, Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п.Чамзинка, ул. Республиканская, 16
	руководитель: Белов Олег Викторович – конкурсный управляющий, действующий на основании решения Арбитражного суда РМ от 08.06.2018г. (дело №А39-8377/2017)
3.2.	**Оценщик:**
	полное наименование: Индивидуальный предприниматель Сухов Эдуард Владимирович
	серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата и орган, выдавший указанный документ (паспорт): 8901 149453 выдан Лямбирским РОВД МВД РМ 13.10.2001г.
	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 131500092370
	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 307132619100029
	Дата присвоения ОГРН: ИФНС по Ленинскому району г.Саранска 10.07.2007г.

	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: 430000 г.Саранск, ул. Коммунистическая, 13
	Телефон: тел.+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.
	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:
	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ООО Страховая компания «Гелиос», на период с 01.12.18 по 30.11.19г. на три миллиона руб. (полис №700-0001443-03366)
	стаж работы в области оценочной деятельности: 14 лет.
	информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: Не привлекались
	сведения о независимости оценщика: • Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, участником, должностным лицом или работником, кредитором Заказчика и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. • В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательных прав вне Договора об оказании услуг по оценке. • Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 26.09.2014г.; - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г.
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. (с изм. от 10.07.2015г.) является обязательными для Оценщика, поскольку он является его членом.
5.	**Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**
5.1	**Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки**
	полное наименование: Муниципальное предприятие Чамзинского муниципального района «Водоканалсервис»
	основной государственный регистрационный номер: 1041310000720
	дата присвоения основного государственного регистрационного номера: 30.03.2004г., ИФНС по Ленинскому району г.Саранска
	место нахождения: 431700, Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п.Чамзинка, ул. Республиканская, 16

	руководитель: Белов Олег Викторович – конкурсный управляющий, действующий на основании решения Арбитражного суда РМ от 08.06.2018г. (дело №А39-8377/2017)	
	полное наименование: Муниципальное предприятие Чамзинского муниципального района «Водоканалсервис»	
5.2	**Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**	
	Заявка на оценку	от 06.06.2019г.
	Выписка из ЕГРН	№13-00-4001/5001/2018-1268 от 23.04.2018г.
	Технический паспорт БТИ	№5210; 14711; 13392; 14722; 14712
	ПТС (ПСМ)	ВА558925; ТА231770; 13МУ777995; 52НВ260996; 73ВА684721;
5.3.	**Количественные и качественные характеристики объекта оценки:**	
5.3.1	**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 "Саранскккабель"". 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 "Саранскккабель"" 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, свиноводство, 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 Чамзинского района



Географическое положение. Чамзинский район расположен в восточной части республики. Граничит с районами республики Мордовия: на севере - с Ичалковским и Атяшевским, на востоке - с Дубенским, на юге - с Большеберезниковским и Лямбирским, на западе - с Ромодановским. Территория района составляет 1009,5 км^2, протяженность с запада на восток -

	40 км, с севера на юг - 43 км. Связь с г. Саранском осуществляется по железной дороге (48 км). **Ландшафты.** Район расположен в лесостепных ландшафтах вторичной моренной и эрозионно-денудационной равнинах. **Полезные ископаемые.** В районе имеются месторождения: кирпичных суглинков - Сайгушинское (с запасами 434 ттыс.м^3); керамзитовых глин - Чамзинское (2100 тыс.м^3); мела, мергеля для производства цемента - Алексеевское с запасами по участкам: Южный участок по категориям А+В+С мергельно-меловых пород - 16085 тыс.т, опоки - 8582 тыс.т, кроме того, в отвалах 19115 тыс.т опоки; Ванькинский участок по категориям А+В+С мергельно-меловых пород 307658 тыс.т, опоки - 143070 тыс.т, по категории С мергельно-меловых пород - 20079 тыс.т, опоки - 3171 тыс.т, кроме того в отвалах 16541 тыс.т опоки; Мачкасский участок по категориям А+В+С мергельно-меловых пород - 22598 тыс.т, опоки 16324 тыс.т; Восточный участок по категории С мергельно-меловых пород - 44188 тыс.т, опоки - 18128 тыс.т. **Подземные воды.** Эксплуатационные запасы подземных вод по каменноугольному карбонатному горизонту 38,7 тыс.м^3/сут., в том числе с минерализацией до 1 г/дм^3 - 14,5 тыс.м^3/сут. **Поверхностные воды.** Главная река района - Нуя. Всего 68 водотоков с суммарной длиной 304 км. Коэффициент густоты речной сети 0,44 км/км^2. **Почвы.** В структуре почвенного покрова сельскохозяйственных земель - серые лесные почвы (52%), черноземы (33%), пойменные (2%). **Растительность.** В естественной растительности преобладают широколиственные леса и луговые степи. Под лесом около 19%.
5.3.2	**Сведения об имущественных правах и наличии обременений**
	Согласно представленных документов (выписка из ОГРПН и ПТС (ПСМ)), собственником объектов оценки является МП «ВодоканалСервис» (ОГРН 1041310000720). В отсутствии документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
5.3.3	**Информация о текущем использовании объекта оценки**
	На момент осмотра, объекты оценки частично использовались по назначению (№1,4,5,6-11) частично не эксплуатировались в связи с неудовлетворительным состоянием (2,3).
5.3.4	**Информация о физических свойствах объекта**
	 На оценку представлены объекты недвижимости (объекты оценки №1-5), используемые для производственной деятельности предприятия, а также находящиеся на балансе, но не эксплуатируемые, в связи с неудовлетворительным состоянием (объект№2). Объекты оценки расположены отдельно друг от друга, в пределах населенных пунктов: д.Репьевка, рп Чамзинка и рп Комсомольский. Объекты оценки №6-11 (автоспецтехника и оборудование) осматривались по месту их нахождения и находятся в удовлетворительном состоянии. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком путем визуального осмотра.

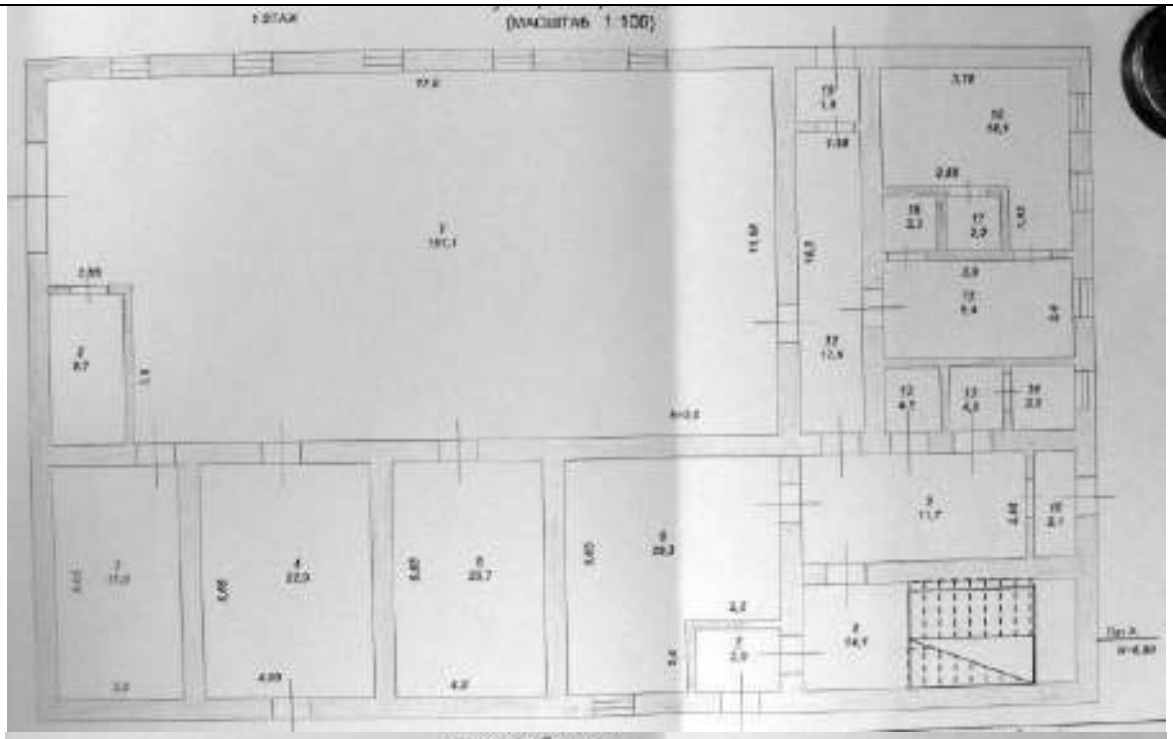
№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.
	объекты недвижимости		
1	Нежилое здание площадью 563,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:2288 (очистные в п. Чамзинка на ул. Фабричной)	563,4	279770,0
2	Нежилое здание площадью 1 166 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114004:791 (больница в с. Репьевка)	1166	4840669,7
3	Нежилое помещение площадью 138,1 кв.м с кадастровым номером 13:22:0115007:724 (магазин в п. Комсомольский на ул. Калинина)	138,1	2088000,0
4	Нежилое здание площадью 39,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114003:2476 (водозаборный узел в п. Чамзинка на ул. Лесная)	39,4	228260,0
5	Нежилое здание площадью 66,7 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:4867 (водозаборный узел в п. Чамзинка)	66,7	61610,0
	автоспецтехника		
6	УАЗ 2206, 1995 г.в., цвет белая ночь	1995	23000,0
7	ГАЗ-САЗ 3901-10, 2009 г.в.. Цвет белый	2009	305074,2
8	ГАЗ 322132, 2010 г.в., цвет белый	2010	457493,91
9	трактор Беларус 82.1, 2006 г.в.	2006	52500,0
10	прицеп тракторный 2 ПТС-4М, 2002 г.в.	2002	88992,88
11	АСР-60 (установка)		279770,0

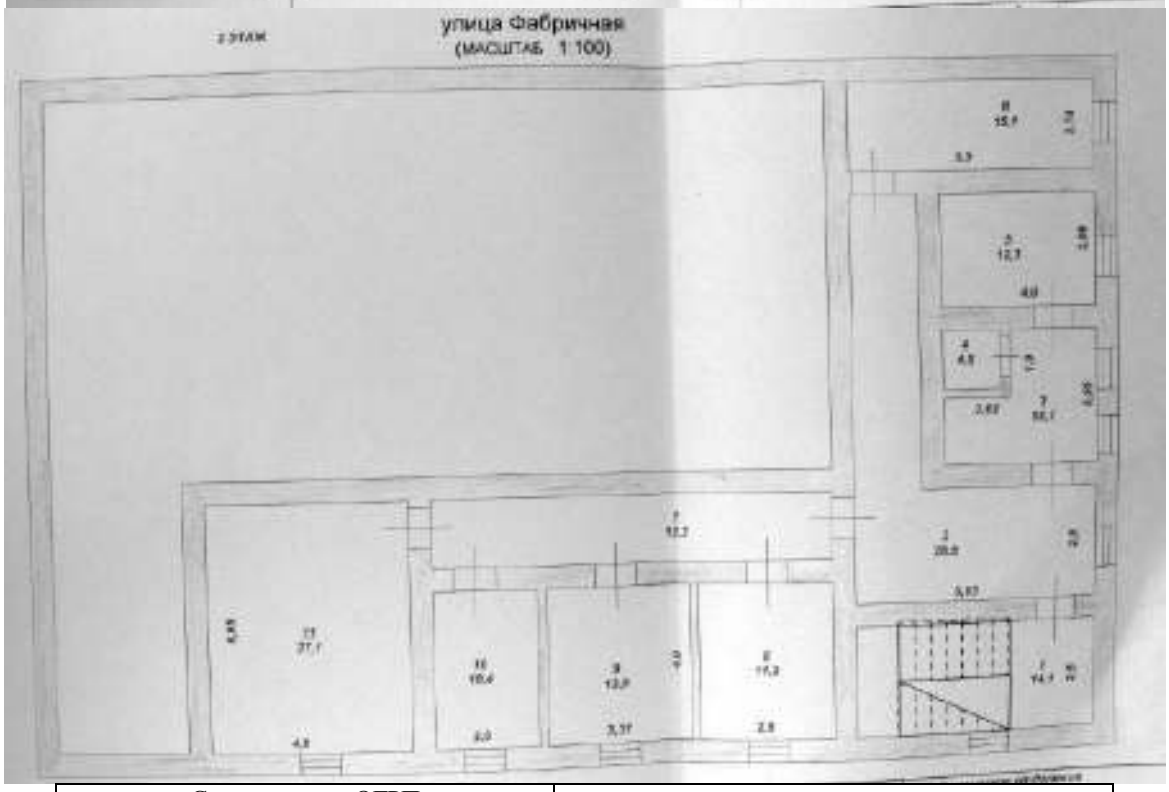
5.3.5 Объекты недвижимости

1. Нежилое здание площадью 563,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:2288 (очистные в п. Чамзинка на ул. Фабричной)









Свидетельство ОГРП	не представлено
Местоположение	РМ, Чамзинский район, р.п.Чамзинка, ул. Фабричная
Кадастровый №	13:22:0114002:2288
Техпаспорт БТИ	14722
Год ввода	1992
Группа капитальности	2
Назначение	нежилое
Этажность	2/2
Площадь по внутреннему обмеру $м^2$	563,4
Площадь по внешнему обмеру $м^2$	455,7
Объем	3099
Состояние объекта	требуется текущий реомнт
Транспортная доступность	доступное
Сборник УПВС 1969г.	№26, т.1, отд.2, табл.123а
Стоимость единицы по УПВС 1969г	10,3

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправка по удельному весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ, %	% износа на удельный вес
1	фундамент	ж/б блоки	удовлетворительное	16	1	16	40	7,1
2	Стены и перегородки	кирпич	удовлетворительное, требуется частичный ремонт кладки (высыпание кирпичей)	18	1	18	40	8,0
3	перекрытия и покрытия	бетон и ж/бетон	удовлетворительное	19	1	19	40	8,4
4	Кровля	шифер	удовлетворительное	10	1	10	40	4,4
5	Проемы	простые деревянные, простые	удовлетворительное	6	1	6	40	2,7
6	Полы	бетон, плитка	удовлетворительное	9	1	9	40	4,0
7	Отделочные работы	побелка, покраска	удовлетворительное	1	1	1	40	0,4
8	Металлоконструкции		удовлетворительное	-	-	-	-	-
9	Внутренние санитарные и электрические	Электрич.. газ, канализация, отопление, водопровод	удовлетворительное	8	1	8	40	3,6
10	Прочие работы	отмостки	удовлетворительное	3	1	3	40	1,3
ИТОГО				**100**		**90**		**40**

2. Нежилое здание площадью 1 166 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114004:791 (больница в с. Репьевка)

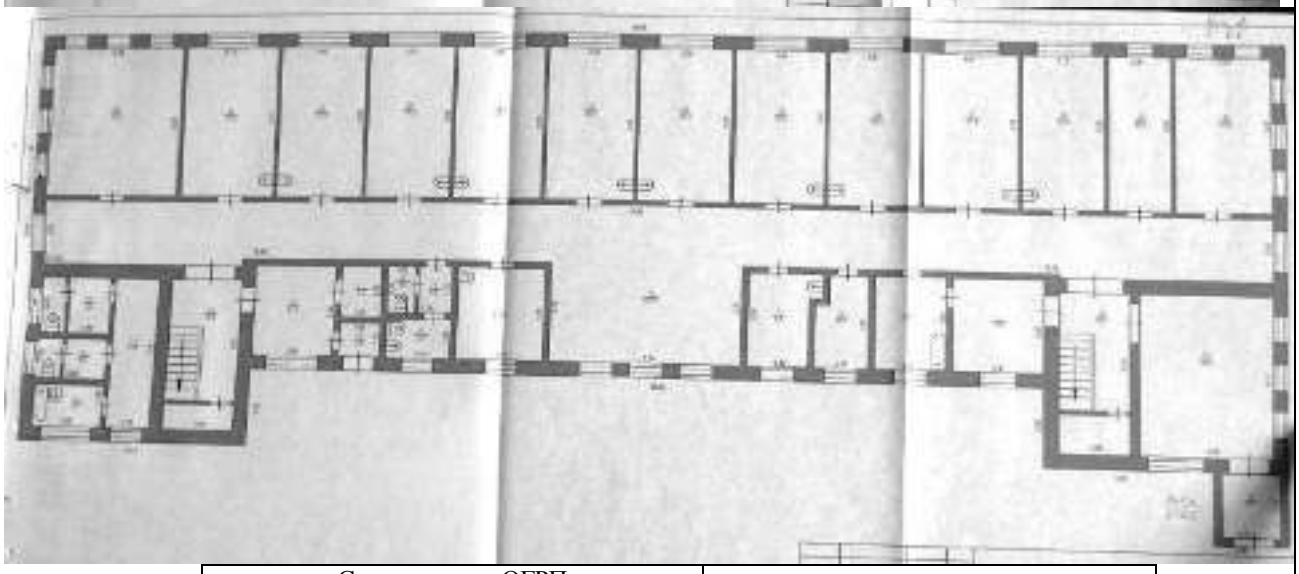












Свидетельство ОГРП	не представлено
Местоположение	РМ, Чамзинский район, с.Репьевка, ул.Советская, 46Б
Кадастровый №	13:22:0114004:791
Техпаспорт БТИ	13392
Год ввода	1980
Группа капитальности	2
Назначение	нежилое
Этажность	2/2
Площадь по внутреннему обмеру м^2	1166
Площадь по внешнему обмеру м^2	717,8
Объем	4706
Состояние объекта	аварийное, разукомплектовано

Транспортная доступность	доступное
Сборник УПВС 1969г.	№31, отд.1, табл.1А
Стоимость единицы по УПВС 1969г	23,0

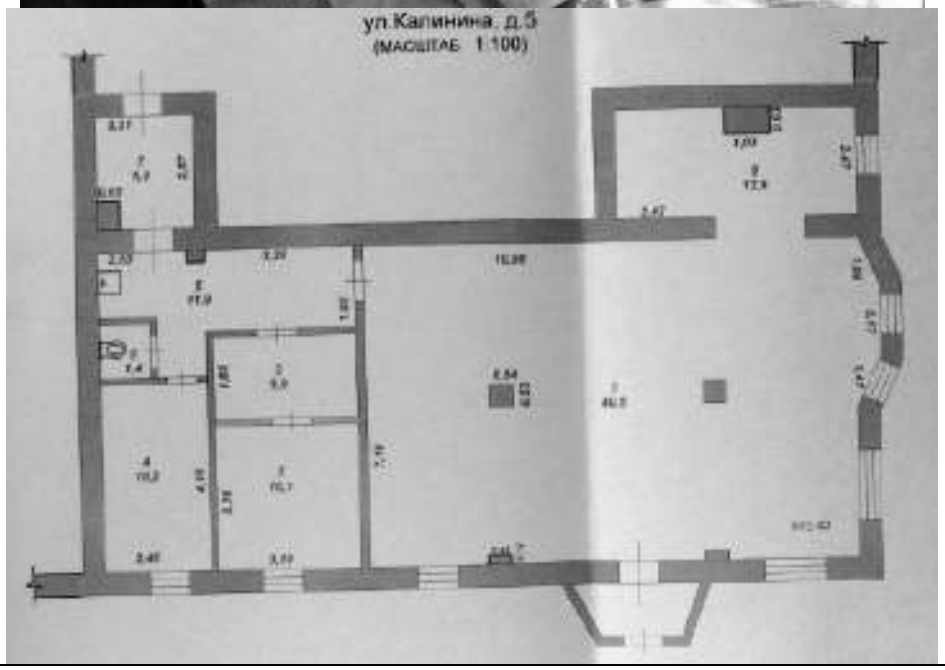
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправка по удельному весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ, %	% износа на удельный вес констр.
1	Фундаменты	жб блоки	удовлетворителен	4	1	4	50	3,9
2	Стены, перегородки и колонны	Кирпич	удовлетворителен	25	1	25	50	24,5
3	Перекрытия и покрытия	жб плиты	удовлетворителен	16	1	16	50	15,7
4	Кровля	шифер, шатровая	неудовлетворительное, следы протечек	6	1	6	80	9,4
5	Полы	деревянные	отсутствует	9	0	0	0	0,0
6	Проемы	простые	отсутствует	10	0	0	0	0,0
7	Отделочные работы	побелка, покраска	отсутствует	8	0	0	0	0,0
8	Внутренние санитарно-технические	газ, канализация, отопление, водопровод	отсутствует	16	0	0	0	0,0
9	Внутренние электротехнические	Электрич..	отсутствует	4	0	0	0	0,0
10	Прочие работы	отмостки	отсутствует	2	0	0	0	0,0
ИТОГО				**100**		**51**		**54**

3. Нежилое помещение площадью 138,1 кв.м с кадастровым номером 13:22:0115007:724 (магазин в п. Комсомольский на ул. Калинина)








ул.Калинина, д.5
(МАСШТАБ 1:100)

Свидетельство ОГРП	не представлено
Местоположение	РМ, Чамзинский район, р.п.Комсомольский, ул.Калинина, д.5
Кадастровый №	13:22:0115007:724
Техпаспорт БТИ	5210
Год ввода	1960
Группа капитальности	3
Назначение	нежилое
Этажность	1/2
Площадь по внутреннему обмеру м^2	138,1
Площадь по внешнему обмеру м^2	174,9
Объем	663
Состояние объекта	требуется ремонт
Транспортная доступность	доступное
Сборник УПВС 1969г.	№26, т.2, отд.7, табл.112а
Стоимость единицы по УПВС 1969г	46,5

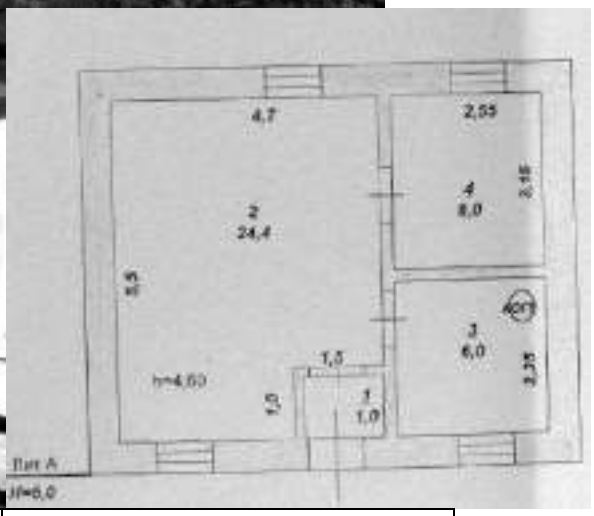
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправка по удельному весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ, %	% износа на удельный вес
1	Фундаменты	бутовый ленточный	удовлетворительно	6	1	6	60	3,6
2	Стены, перегородки и колонны	Кирпич	удовлетворительно	22	1	22	60	13,2
3	Перекрытия и покрытия	деревянные утепленные	удовлетворительно	14	1	14	60	8,4
4	Кровля	шифер,	удовлетворительно	5	1	5	60	3,0
5	Полы	Бетон	удовлетворительно	3	1	3	60	1,8
6	Проемы	Окна пластиковые, дверь филенчатая, глухая, простые	удовлетворительно	9	1	9	30	2,7
7	Отделочные работы	побелка, покраска	удовлетворительно	4	1	4	40	1,6
8	Внутренние санитарные и электрические	Электрич.. канализация, отопление, водопровод	удовлетворительно	28	1	28	60	16,8
9	Прочие работы	отмостки	удовлетворительно	9	1	9	60	5,4
ИТОГО				**100**		**100**		**57**

4. Нежилое здание площадью 39,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114003:2476 (водозаборный узел в п. Чамзинка на ул. Лесная)









Свидетельство ОГРП	не представлено
Местоположение	РМ, Чамзинский район, р.п.Чамзинка, ул.Лесная, д.бн4 (водозаборный узел)
Кадастровый №	13:22:0114003:2476
Техпаспорт БТИ	14712
Год ввода	2002
Группа капитальности	3
Назначение	нежилое
Этажность	1/1
Площадь по внутреннему обмеру м^2	39,4
Площадь по внешнему обмеру м^2	51,7
Объем	258
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	доступное
Сборник УПВС 1969г.	№27, разд.2, табл.79д
Стоимость единицы по УПВС 1969г	37,8

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправка по удельному весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ, %	% износа на удельный вес констр.
1	Земляные работы	обваловка	удовлетворит	1	1	1	20	0,2
2	Фундаменты	Жб блоки	удовлетворит	14	1	14	20	2,8
3	Стены подземной части	кирпич	удовлетворит	46	1	46	20	9,2
4	покрытия	жб плиты	удовлетворит	4	1	4	20	0,8
5	кровля	шифер	удовлетворит	4	1	4	30	1,2

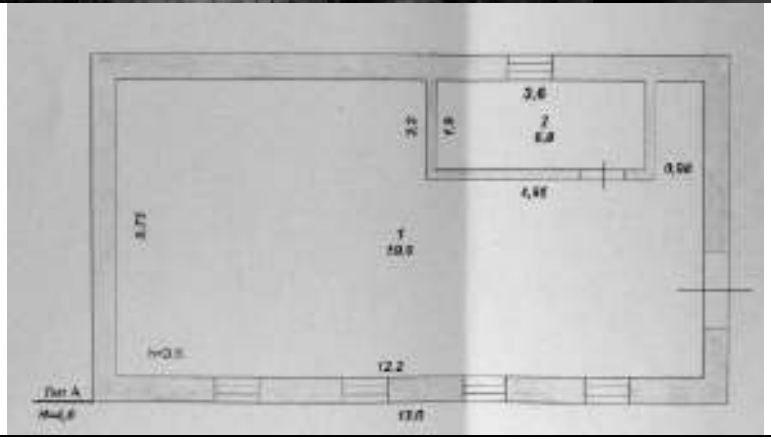
	6	Полы	бетонные	удовлетворит	4	1	4	20	0,8
	7	Проемы	Окна пластиковые дверь филенчатая,	удовлетворит	3	1	3	40	1,2
	8	Отделочные работы	побелка, покраска	удовлетворит	2	1	2	40	0,8
	9	Внутренние санитарные и электрические	Электрич.. отопление, водопровод	удовлетворит	5	1	5	30	1,5
	10	Прочие работы	монтаж	удовлетворит	17	1	17	30	5,1
	ИТОГО				**100**		**100**		**24**

5. Нежилое здание площадью 66,7 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:4867 (водозаборный узел в п. Чамзинка)









Свидетельство ОГРП	не представлено
Местоположение	РМ, Чамзинский район, р.п.Чамзинка (водозаборный узел)
Кадастровый №	13:22:0114002:4867
Техпаспорт БТИ	14711
Год ввода	1986
Группа капитальности	3
Назначение	нежилое
Этажность	1/1
Площадь по внутреннему обмеру $м^2$	84,5
Площадь по внешнему обмеру $м^2$	66,7
Объем	338
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	доступное
Сборник УПВС 1969г.	№27, разд.2, табл.82а
Стоимость единицы по УПВС 1969г	27

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправка по удельному весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ, %	% износа на удельный вес констр.
1	Земляные работы	обваловка	удовлетворит	2	1	2	40	0,8
2	каменные работы	Жб блоки	удовлетворит	23	1	23	40	9,2
3	Ж/б конструкции	жб бетон	удовлетворит	33	1	33	40	13,2
4	Металлконструкции	кирпич	удовлетворит	2	1	2	40	0,8
5	деревянные конструкции	жб плиты	удовлетворит	6	1	6	40	2,4
6	Полы	бетонные	удовлетворит	2	1	2	40	0,8
7	кровля	шифер	удовлетворит	6	1	6	40	2,4
8	Отделочные работы		удовлетворит	1	1	1	40	0,4
9	Особостроительные работы	побелка, покраска	удовлетворит	10	1	10	40	4,0
10	Внутренние санитарные и электрические	Электрич.. отопление, водопровод	удовлетворит	9	1	9	40	3,6
11	Прочие работы	монтаж	удовлетворит	6	1	6	40	2,4
	ИТОГО			**100**		**100**		**40**

5.3.6 Автоспецтехника и оборудование

6. УАЗ 2206, 1995 г.в., цвет белая ночь







УАЗ-2206	**1995 г.в.**	**рама№S0336463, кузовS0043232**	**г/н В962ТВ13**	**ПТС(ПСМ)-73ВА684721**
Состояние		Оценщиком определялось на основании личного визуального осмотра. Состояние техники –удовлетворительное.		

7. ГАЗ-САЗ 3901-10, 2009 г.в.. Цвет белый





ГАЗ-САЗ (КО503В)	**2009г.в.**	**VIN-X3E39011090000024**	**г/н Е750НТ13**	**ПТС(ПСМ)- 13МУ777995**
Состояние		Оценщиком определялось на основании личного визуального осмотра. Состояние техники –удовлетворительное.		

8.	**ГАЗ 322132, 2010 г.в., цвет белый**				
					
					
	ГАЗ 322132	**2010г.в.**	**VIN-X96322132B0683409**	**г/н Е315НС13**	**ПТС- 52НВ260996**
	Состояние		Оценщиком определялось на основании личного визуального осмотра. Состояние техники –удовлетворительное.		
9.	**Трактор Беларус 82.1, 2006 г.в.**				
	 				

	Беларус 82.1	**2006г.в.**	**заводской №80828492**	**г/н 0058МВ13**	**ПТС- ТА231770**
	Состояние		Оценщиком определялось на основании личного визуального осмотра. Состояние техники –удовлетворительное.		
10.	**Прицеп тракторный 2 ПТС-4М, 2002 г.в.**				
					
	2 ПТС-4М	**2002г.в.**	**№ рамы 190184**	**г/н 13МВ2607**	**ПТС(ПСМ)- ВА558925**
	Состояние		Оценщиком определялось на основании личного визуального осмотра. Состояние техники –удовлетворительное.		
11.	**АСР-60 (установка)**				
	 				
	Состояние		Оценщиком определялось на основании личного визуального осмотра. Состояние техники –неудовлетворительное.		

6.	**Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**
6.1	**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. Ино-странные 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 на начало 2018 года**.[1] В ноябре 2017г., по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.). В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды. **Внутренний спрос** (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17. Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года. Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была

[1] http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/

на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Индикаторы потребительской уверенности сохраняются на высоких уровнях. Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году

Драйвером роста **инвестиций крупных и средних предприятий** в январе–сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Металлургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам (см. раздел «Банковский сектор»). Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

Рынок труда. Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура)5. Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Инфляция. Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого

года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016г.).

Банковский сектор. В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % 3mma SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % 3mma SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

Динамика показателей кредитной активности была позитивной. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в ноябре увеличился на 2,6 % г/г после 1,9 % г/г в октябре с исключением валютной переоценки. Сокращение кредитов нефинансовым организациям по отношению к соответствующему периоду предыдущего года замедлилось до -0,5 % г/г после -0,9 % г/г в предыдущем месяце. В терминах последовательных приростов корпоративный кредитный портфель в ноябре увеличился на 0,3 % м/м после нулевого роста в октябре. По сопоставимому кругу кредитных организаций прирост с начала года составил 3,2 % (без учета сопоставимого круга – рост на 1,3 %). Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитного портфеля, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту.

Годовой темп роста портфеля жилищных кредитов в ноябре составил 11,7 % г/г (после 13,1 % г/г в октябре). Рост потребительских кредитов (за исключением жилищных) ускорился до 8,1 % г/г в ноябре (7,9 % г/г месяцем ранее). Темп роста потребительских кредитов за январь–ноябрь составил 2,2 % г/г. Вместе с тем аннуализированный темп роста за скользящие 3 месяца с учетом коррекции на сезонность превысил в ноябре 17 %. Данные темпы роста существенно превышают темп роста номинальных заработных плат, что говорит об их неустойчивости.

Рынок недвижимости. Официальный уровень инфляции, по данным Росстата, в 2017 году составил 2,5%. Весь 2017-й (в общей сложности шесть раз) Центробанк снижал ключевую ставку. Если в марте она равнялась 10%, то в конце декабря опустилась до предкризисных 7,75% годовых. Не исключено, что процесс продолжится. Для покупателей жилья это означало снижение ставок по ипотечным кредитам, однако неценовые условия кредитов не смягчились.

Главная новость на ипотечном рынке начала 2017 года – окончание программы

господдержки жилищного кредитования на покупку квартир в новостройках. С 1 марта государство прекратило субсидировать ипотеку до уровня 12%, поскольку ставки снизились естественным образом. Кредиты становились доступнее в течение всего года. В январе средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам равнялась 11,54%, а 1 декабря – 9,8%. В результате объемы кредитования в 2017 году оказались рекордными и побили результаты 2014-го: за 11 месяцев 2017 года было выдано более 935 тысяч кредитов более чем на 1,7 трлн рублей.

В сфере строительства было принято несколько законов, ужесточающих требования к компаниям, в частности уставному капиталу и прозрачности работы застройщиков. Заработал компенсационный Фонд защиты дольщиков, в который застройщики должны отчислять 1,2% от стоимости каждого ДДУ. Летом 2018 года вступят в силу поправки к 214-ФЗ, по которым застройщик должен обладать минимум трехлетним опытом строительства жилья, иметь разрешения на ввод не менее 10 тысяч кв. метров жилья, проводить все расчеты с техзаказчиком и генподрядчиком в одном банке и т. д. Эти поправки являются существенными в первую очередь для небольших компаний. Кроме того, в конце года президент поручил разработать программу, которая позволит отказаться от долевого строительства и перейти к проектному финансированию строительства. Ожидания таких перемен могут заставить строительные компании поторопиться с выводом запланированных проектов на рынок по старым правилам.

В целом итоги 2017 года по вводу жилья превзошли прогнозы Минстроя. За 2017-й российские застройщики ввели жилой недвижимости всего на 2% меньше, чем за 2016 года.

Динамика средней цены предложения на рынке вторичного жилья[2]

Средняя цена предложения кв. метра на вторичном рынке жилой недвижимости плавно снижалась в течение всего года на 0,6–1,3% за квартал. Таким образом, в IV квартале 2017 года средняя стоимость оказалась на 3,4% ниже, чем в IV квартале 2016 года.

Более того, среднеквартальная цена в конце 2017-го (около 58 740 рублей) оказалась самой низкой за последние четыре года: по отношению к IV кварталу 2013 года падение составило 4,2%, 2014-го – 9,2%, 2015-го – 7%.

В течение года резких скачков не наблюдалось и на уровне месяцев. В среднем запросы продавцов снижались на 0,1–1% в месяц. Рост на 0,4–0,5% наблюдался только в июле и ноябре. В результате средняя цена за декабрь составила примерно 58 650 рублей, что на 2,9% ниже цены в январе.

Динамика цены предложения на вторичном рынке в расчете за месяц в 2017 г.

Месяц	12.16	01.17	02.17	03.17	04.17	05.17	06.17	07.17	08.17	09.17	10.17	11.17	12.17
Цена, руб/кв. м	60 396	60 287	59 928	59 876	59 954	59 520	58 961	59 259	59 132	58 967	58 679	58 894	58 651
К 12.2017		0,2 %	0,8 %	0,9 %	0,7 %	1,4 %	2,4 %	1,9 %	2,1 %	2,4 %	2,8 %	2,5 %	2,9 %
К пред. месяцу			0,6 %	0,1 %	0,1 %	0,7 %	1,0 %	0,5 %	0,2 %	0,3 %	0,5 %	0,4 %	0,4 %

Динамика средних цен предложения на вторичное жилье по регионам России

Мы отследили годовую динамику средних цен предложения в 83 регионах России и сравнили данные за IV квартал 2017-го с аналогичным периодом 2016 года. За недостатком данных изменение цен в Чеченской Республике и Чукотском АО не рассчитывалось. Средняя цена предложения в расчете за кв. метр выросла на вторичном рынке жилья только в 10 регионах России, при этом резких скачков не наблюдалось. Самое значительное повышение отмечено в Санкт-Петербурге, где продавцы стали запрашивать в среднем на 4,2% больше, чем год назад, то есть около 113 тысяч рублей за кв. метр. Напомним, что в 2016-м цены в Петербурге практически не менялись. На 2–3% выросли цены предложения в Тыве (до 54 270 рублей), Иркутской области (до 45 860 рублей) и Ингушетии (до 30 900 рублей). В Новосибирской области средняя цена предложения не изменилась. В остальных регионах стоимость кв. метра снизилась – как правило, не более чем на 5%. Однако в пяти субъектах Федерации падение было более значительным. Магаданская область вновь вошла в пятерку регионов с наибольшим снижением цен: на 5,3% (до 52 080 рублей) в 2017 году после падения на 9,2% в 2016-м. В Еврейской АО цена предложения сократилась на 5,5% (до 40 020 рублей), в Республике Коми – на 5,8% (до 49 720 рублей). В Москве цена предложения упала на 7,3% (до 192 360 рублей), после снижения на 1,3% годом ранее. На первом месте по падению цен оказался Ненецкий АО — на 10,9% (до 66 220 рублей).

[2] https://www.domofond.ru/pricearchive/downloads/74/annual-report-2017

10 регионов России – лидеров по годовому росту цен

Регион	Цена в IV кв. 2016 г., рублей за м	Цена в IV кв. 2017 г., рублей за м	Рост
Санкт-Петербург	168 413	183 017	4,2 %
Тыва	52 722	54 265	2,9 %
Иркутская область	44 654	45 861	2,7 %
Ингушетия	30 235	30 900	2,2 %
Ханты-Мансийский АО	62 259	64 372	1,7 %
Краснодарский край	60 489	61 206	1,2 %
Хабаровский край	56 031	56 657	1,1 %
Татарстан	53 017	53 569	1,0 %
Бурятия	45 014	45 428	0,9 %
Амурская область	51 889	52 157	0,5 %

10 регионов России с самым большим снижением цен

Регион	Цена в IV кв. 2016 г., рублей за м	Цена в IV кв. 2017 г., рублей за м	Снижение
Ненецкий АО	74 539	66 223	-10,9 %
Москва	207 514	192 357	-7,3 %
Коми	52 297	48 716	-6,8 %
Еврейская АО	42 365	40 017	-5,5 %
Магаданская область	54 989	52 075	-5,3 %
Калмыкия	33 869	32 191	-5,0 %
Крым	79 305	75 351	-5,0 %
Астраханская область	41 386	39 430	-4,7 %
Брянская область	37 461	35 723	-4,6 %
Ивановская область	39 579	37 769	-4,6 %

Прогноз рынка коммерческой недвижимости на 2018 год. После трех лет спада экономики, в 2017 году ВВП впервые продемонстрирует положительный рост на уровне 2,1%, который, согласно официальным прогнозам, продолжится в 2018 году. Укрепление макроэкономических показателей, включая снижение ключевой ставки, а также рост ВВП, дает основания надеяться на улучшение условий банковского финансирования и последующее возобновление строительной активности.

«По предварительным итогам 2017 года объем инвестиций в недвижимость России достигнет уровня 4,75 млрд долларов (или 280 млрд. рублей), что сопоставимо с показателем прошлого года, при этом, структура инвестиций существенно изменилась по сравнению с прошлым годом. Доля сделок с участием иностранного капитала в объеме инвестиций 2017 года продемонстрирует рост до уровня 16% против всего 4% в 2016 году.

В распределении инвестиций по секторам также произошли изменения. Наибольшая доля инвестиций по предварительным итогам года пришлась на сегмент торговой недвижимости, достигнув 38%. Важно отметить, что впервые с 2013 года доля сделок по покупке объектов торговой недвижимости превысила долю инвестиций в офисный сегмент.

В 2017 году доля сделок по покупке объектов недвижимости со стороны компаний государственного сектора значительно сократилась по сравнению с показателем 2016 года, снизившись с 34% до 12%. В то время как количество сделок с институциональным капиталом выросло.

Рынок офисной недвижимости. «По предварительным итогам 2017 года на рынке офисной недвижимости можно говорить о стабильности основных показателей. Однако, несмотря на сопоставимые с 2016 годом значения, 2017 год отметился изменением как структуры предложения, так и характера спроса.

Объём нового строительства, согласно предварительным данным, в 2017 году достигнет 344 000 кв.м, что лишь на 8% выше объема предыдущего года. В структуре введенных в эксплуатацию офисных площадей, в отличие от 2016 года, преобладают офисы класса «А». Доля этого сегмента по предварительным итогам 2017 года составит 87% против 22% в 2016 году.

Кроме того, на рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка, либо по схеме build-to-suit под конкретного клиента. Объем строящихся объектов и проектов, которые потенциально могут быть реализованы при определенных условиях, в 2018-2019 годах составляет 1,1 млн кв.м. Из них 40% (по оценке на текущую дату) могут быть достроены под клиента.

Доминирующий спрос на класс «А» и снижение вакансии в классе. Объем новых сделок по предварительным итогам 2017 года достигнет уровня 1,1 млн кв.м, что сопоставимо с показателем предыдущего года. При этом, структура спроса также изменилась – доля сделок по покупке офисных площадей снизилась до уровня 14%, в то время как в 2016 году составляла 36%. По предварительным итогам объем чистого поглощения превысит значения 2014 и 2015 года и достигнет уровня 2016 года и будет преимущественно сформирован офисными площадями класса «А».

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию и стабильного уровня спроса, в 2017 году продолжилось снижение доли свободных площадей. Уровень вакантных площадей снизился с 15,9% на конец 2016 года до 14,7% по предварительным итогам 2017 года. Важно отметить, что наиболее динамичное снижение произошло на рынке офисов класса «А» (-2,6 п.п.).

Примечательно, что в 2017 году снизилась активность компаний государственного сектора. Если в 2016 году объем новых сделок с гос. структурами достиг уровня 382 000 кв.м, то по предварительным итогам 2017 года компании с государственным участием арендовали и приобрели под собственное использование порядка 165 000 кв.м. Активность компаний негосударственного сектора, напротив, возросла до уровня докризисных 2012-2013 годов.

Рынок «арендатора», сформировавшийся в 2014 году, по-прежнему сохраняется, однако основные тренды 2017 года свидетельствуют о первых признаках возможной приближающейся смены баланса на рынке. Так, на протяжении 2017 года усиливался дефицит качественного офисного предложения крупных объемов (10 000 кв. м и более), особенно ощутимый в наиболее развитых деловых районах.

Ставки аренды сохранялись на стабильном уровне в 2017 году. Средняя запрашиваемая ставка на офисы класса «А» находится в диапазоне 18 000 – 30 000 руб./кв.м/год, а на офисы класса «В» – 12 000 – 21 000 руб./кв.м/год. По нашим прогнозам, в 2018 году возможна коррекция диапазонов средних запрашиваемых ставок аренды в сторону постепенного увеличения – в сегменте класса «А» в пределах 5-10% и в сегменте класса «В»– на 2-3%. При этом, запрашиваемые ставки аренды на премиальные офисы в 2018 году не изменятся и будут находится в диапазоне $750-850 за кв.м в год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

В 2018 году на фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности мы ожидаем постепенное восстановление рынка офисной недвижимости. Уровень вакантных площадей продолжит снижение до уровня 13,5%. Более существенное снижение вакансии будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями, объем которых по итогам 2018 года должен достигнуть порядка 450 000 кв.м. По нашим прогнозам, объем новых сделок по аренде и покупке офисных площадей незначительно превысит показатель 2017 года и составит 1,1-1,2 млн кв.м, при этом чистое поглощение увеличится до 600 000 кв.м».

Складская недвижимость. Стабилизация экономической ситуации создала предпосылки для усиления деловой активности на рынке складской недвижимости. Многие компании, ранее занимавшие выжидательную позицию, вернулись к реализации своих складских проектов.

Объём сделок по итогам года должен превысить изначальные ожидания на 100 000 кв. м и составить порядка 1,1 млн кв.м, что на 10% превышает результаты 2016 года. В то же время спрос укрупняется – растёт объём сделки в среднем по рынку и продолжается активность в сегменте больших сделок (Wildberries заключили сделку ген подряда на 145 000 кв.м, РЦ Утконос купил здание общей площадью 68 700 кв.м в логистическом парке Ориентир Север, X5 Retail Group арендовала built-to-suit здание в логистическом парке Ориентир Запад-2 площадью 45 000 кв.м).

Драйверами спроса в прошедшем году в равной степени выступили все сегменты-потребители складских площадей (ритейлеры, дистрибьюторы, логисты, а также компании производственного сектора), что говорит о системности роста спроса. Отдельно стоит отметить активность компаний сегмента e-commerce, которая вернулась на докризисный уровень 2012-2013 годов – 252 000 кв.м складских площадей было арендовано и куплено онлайн-ритейлерами.

Объёмы строительства в 2017 году существенно сократились. Снижение строительной активности произошло за счёт минимизации спекулятивного девелопмента. Основу нового предложения составляют проекты, которые изначально строились под клиентов, либо очередные фазы существующих логистических парков, реализация которых возобновлялась в связи с появлением клиентов. 71% нового строительства было законтрактовано до ввода в эксплуатацию.

Одним из основных изменений в рыночной конъюнктуре в прошедшем году стало прекращение прироста вакантных площадей. Общий объём свободных складов зафиксировался на отметке 1,3 млн кв.м. В то же время в его структуре произошли существенные изменения: средняя площадь вакантного блока сократилась с 15 400 кв.м по состоянию на конец 2016 года до 11 500 кв.м в настоящий момент. Избыток предложения, присутствующий на рынке, на сегодняшний день равномерно распределён по Московской области: на рынке больше нет огромных пустующих зданий.

Ставки аренды, продемонстрировавшие минимальные значения в конце 2016 года и начале 2017 года, в I квартале увеличились до 3 500 руб. за кв.м, после чего стабилизировались на этом уровне, который сохраняется в течение всего 2017 года.

Ещё одной интересной тенденцией на рынке в прошедшем году стало продолжение качественного развития складской недвижимости. Требования к складским помещениям со стороны

арендаторов и покупателей меняются с развитием их логистики. Девелоперы, в свою очередь, проявляют большую гибкость в работе с клиентами, активно улучшая и кастомизируя свой продукт.

В первую очередь это касается технологий строительства самих складских зданий. С одной стороны, на рынке присутствуют качественные стандартизированные склады в минимальной комплектации, которые предлагаются по довольно низким ценам и могут быть построены в сжатые сроки – от 6 месяцев. С другой стороны, продолжает развиваться и совершенствоваться сегмент built-to-suit зданий: мультитемпературные склады для продуктовых ритейлеров, узкие и вытянутые склады с большим количеством доков и парковочных мест для транспортных компаний и онлайн ритейлеров. Кроме того, девелоперы улучшают дополнительную инфраструктуру: в логистических парках появляются столовые, гостиницы, шаттлы для доставки персонала от ближайших ж/д станций.

В прошедшем году на рынке был анонсирован ряд новых крупных проектов ключевых системных девелоперов. Логистические парки запускаются на таком исторически дефицитном направлении, как Новорижское шоссе: логистический парк «Ориентир Запад» от девелопера Ориентир - общая площадь 400 000 кв.м; и проект PNK Парк Новая Рига от PNK Group общей площадью 300 000 кв.м. Также остаются востребованными новые площадки в интересных локациях на уже насыщенных складскими площадями направлениях Подмосковья: PNK Парк Коледино (52 000 кв.м) на Симферопольском шоссе, а также ещё два проекта от PNK Group на Новорязанском шоссе – PNK Парк Жуковский (500 000 кв.м) и PNK Парк Софьино (34 000 кв.м).

В новом году мы ожидаем дальнейший рост рынка, в первую очередь, укрепление спроса. Годовой объём сделок ожидается на уровне 1,2-1,3 млн кв.м – помимо конъюнктурного усиления спроса, на рынке также присутствует ряд компаний-конечных пользователей с планами по расширению логистики на следующий год. Объёмы строительства останутся на уровне, сопоставимом с результатами 2017 года. На рынок должно выйти около 600-700 тысяч кв.м, большая часть новых площадей будет строиться под клиента. Мы ожидаем постепенное сокращение доли вакантных помещений до 9,5%. Ставки аренды и цены продажи, скорее всего, будут сохраняться на текущем уровне».

Региональные рынки складской недвижимости. На региональных складских рынках, которые становятся важной составляющей российского складского рынка, наблюдается активное развитие. Объём спроса растёт последние два года и по итогам 2017 года должен составить около 450 000 кв.м, что составляет 25% всех сделок уходящего года.

Основу спроса в регионах продолжают генерировать крупные компании продуктового ритейла. Девелопмент на этих рынках по большей части ориентирован на built-to-suit проекты, востребованные этим сегментом, нежели на спекулятивное строительство.

В 2017 году наблюдалось существенное снижение объёма вакансии, связанное с отсутствием нового спекулятивного строительства. Общая площадь вакантных площадей в течение года сократилась с 533 000 кв.м до 461 000 кв.м в абсолютном выражении. Доля свободных площадей с отметки 8,9% опустилась до 7,2%. Если рассматривать отдельные рынки, в особенности города-миллионники, то во многих регионах качественных свободных складских площадей практически нет. Как следствие, арендные ставки на таких рынках достаточно комфортны для девелоперов и зачастую оказываются выше ставок аренды в Московской области.

Торговые помещения в Москве. По итогам 2017 года прирост торговых площадей в Москве составит порядка 223 000 кв.м, что на 47% меньше результатов предыдущего года. Объёмы строительства 2017 года станут минимальными за последние четыре года.

Средний уровень вакансии на 2017 год составляет 10%, показатель незначительно снизился по сравнению с 2016 годом. Несмотря на то, что уровень вакантности в целом высок, как правило, в каждом административном округе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%. В 2018 году тренд на снижение вакансии продолжится: ожидается сокращения до 9%.

Общий показатель обеспеченности качественными торговыми площадями вырос на 6,3% – до 487 кв.м на 1000 жителей, против 458 в 2016 году. Насыщение рынка происходит неравномерно: тогда как в отдельных округах обеспеченность остаётся на прежнем уровне или незначительно снижается, в других частях города показатель существенно вырос. Лидером по росту показателя стал Западный округ, где был введён в эксплуатацию крупнейшие ТЦ 2017 года – Vegas Кунцево (GLA – 113 000 кв.м). Среди крупнейших новых московских центров 2017 года также стоит отметить: ТЦ Видное Парк (27 000 кв.м) и 4Daily (25 000 кв.м).

В 2018 году на Московском рынке ожидается рост показателя ввода новых торговых площадей. Порядка 281 000 кв.м новых торговых площадей должно выйти на рынок, что на 26% больше строительства в текущем году. При этом некоторые объекты 2018 года были изначально заявлены к вводу в 2017, но впоследствии сроки были перенесены. Среди крупнейших новых центров 2018 года: «Остров мечты» (GLA – 105 000 кв.м), «Каширская Плаза» (GLA – 72 000 кв.м).

В 2017 году на рынок вышел 31 новый международный бренд, а еще около пяти планируют выход до конца года. Таким образом, общее число новых брендов в уходящем году достигнет 36, что сопоставимо с показателем 2016 года, когда на рынке появилось 39 брендов. Основное их масса относится к сегменту одежды и обуви (42%), а также парфюмерии и косметики (14% всех брендов).

Одним из основных трендов уходящего года стал рост популярности внутригородских торговых центров в зонах доступности общественного транспорта.

Продолжил устойчивый рост сегмент еды. В Москве открылось 100 ресторанов и 50 кафе. В то же время растёт популярность формата фуд-маркетов. В 2017 году открылся интересный проект «ГастроFerma» на Бауманской. Из анонсированных проектов стоит отметить проект реконструкции трамвайного депо на Лесной улице, на месте которого будет располагаться одноимённый проект фуд-маркета «Депо» общей площадью 17 400 кв.м, а также Центральный рынок на Рождественском бульваре».

Торговые помещения в регионах России. Уходящий 2017 год запомнится следующими тенденциями: динамика рынка коммерческой недвижимости в 2017 году продолжила отражать последствия кризиса 2014-2015 годов, когда многие проекты заморозились, а начало строительства новых проектов приостановилось. Последствия посткризисного периода также ярко отразятся и в 2018 году (по прогнозу, объёма ввода новых торговых площадей составит рекордно низкие за последние 12 лет – 124 000 кв м), после этого мы ожидаем окончательную стабилизацию рынка. В этом году мы все чаще видим предпосылки для начала постепенного восстановления рынка в 2018-2019 годах.

По итогам 2017 года прирост торговых площадей в России составит порядка 429 000 кв.м, из которых 48% (206 000 кв.м) было введено в региональных городах. Совокупный объём ввода торговых площадей в России сократился на 70% в сравнении с предыдущим годом, а в регионах – на 78%. Среди крупнейших новых региональных центров 2017 года стоит отметить Мегамаг в Ростове-на-Дону (GLA – 40 000 кв.м), Ривьера в Липецке (GLA – 61 000 кв.м), Galaxy в Барнауле (GLA – 65 400 кв.м).

В 2018 году в региональных городах ожидается дальнейшее сокращение объёма ввода новых торговых площадей – до уровня 124 000 кв.м, что на 40% меньше 2017 года. При этом некоторые объекты 2018 года были изначально заявлены к вводу в 2017, но впоследствии сроки были перенесены.

В целом стоит отметить высокий потенциал для развития рынка торговой недвижимости в городах с низкой обеспеченностью качественными торговыми объектами при наличии хорошей покупательной способности населения. К таким городам на сегодняшний день относятся Томск, Киров, Ханты-Мансийск, Пятигорск, Махачкала, Ноябрьск, Якутск и другие.

Выходят на рынок новые объекты торговой недвижимости в крупных городах, которые в последние несколько лет считались перенасыщенными торговыми объектами. Это связано с тем, что существующие объекты перестали отвечать современным тенденциям рынка и морально устарели. К таким городам, в которых появляется потенциал для нового строительства, относится Казань. Доля вакантных площадей сильно различается от города к городу и в зависимости от качества и расположения объекта. На сегодняшний день средний показателей вакансии для городов-миллионников держится на уровне 2016 года и составляет 8-10%. Но, как правило, в каждом городе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%.

Среди ритейлеров, представленных в регионах, наиболее активными в 2017 году были продуктовые сети Лента, X5 Retail, Магнит. Также довольно активно в региональных городах развивались DIY ритейлер Leroy Merlin (13 региональных магазинов в 2017), магазины электроники М.Видео и Эльдорадо, сети магазинов детских товаров Детский Мир и Дочки-Сыночки. Региональные ТЦ активно подхватили столичный тренд, когда на смену устаревшим форматам ритейлеров приходят крупные современные развлекательные парки. При проектировании новых объектов собственники уделяют особое внимание увеличению доли развлекательной

составляющей, а также площадям, занимаемым фуд-кортом и ресторанами.

Также из глобальных событий уходящего года следует отметить выход фэшн-ритейлера Uniqlo за пределы двух столиц и открытие в Нижнем Новгороде и Казани».

Рынок гостиничной недвижимости. «По итогам 2017 года туристический поток в Москву, по предварительным оценкам, составит 17,9 млн человек, что всего на 2,3% больше показателя 2016 года. 2018 год ожидается более активным, по прогнозам Департамента спорта и туризма города Москвы, туристический поток должен вырасти до 21 млн человек, из которых ожидаемый поток туристов на Чемпионат мира по футболу составит порядка 1 млн человек. Рост туристического потока обусловлен увеличением количества туристов, путешествующих внутри страны, а также увеличением количества туристов из стран Юго-Восточной Азии.

С точки зрения операционных показателей гостиничный рынок Москвы демонстрирует постепенный рост, рост доходности на номер (RevPAR) по итогам года составит, по нашим прогнозам, от 2 до 7% в зависимости от сегмента.

В 2018 году рынок продолжит постепенный рост, небольшой всплеск будет связан с проведением Чемпионата мира по футболу, но в целом по году он будет сопоставим с 2017 годом.

С начала 2017 года в Москве открылось 8 гостиниц современного стандарта с общим номерным фондом 1 799 номеров. Открывшийся Park Inn Измайлово на 109 номеров – результат ребрендинга уже существующей гостиницы, остальные гостиницы представляют собой новое строительство. Открытия произошли практически во всех сегментах (кроме люксового сегмента) – от Upper Upscale (Hyatt Regency Petrovsky Park) до бюджетного сегмента (Ibis Budget Panfilovskaya).

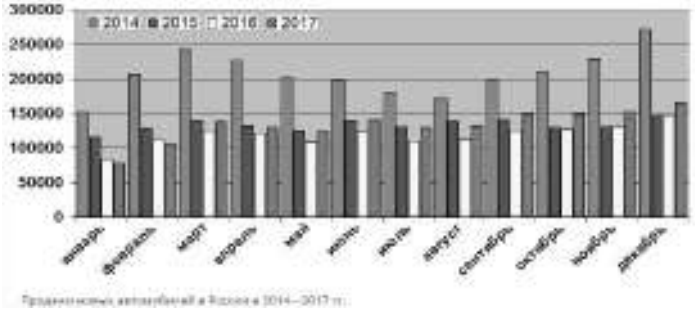
Регионы пополнились 8 гостиницами современного стандарта (1 281 номер), в том числе двумя отелями в Санкт-Петербурге (Lotte и Hilton Expoforum), Marriott в Воронеже, Sheraton в Нижнем Новгороде, двумя гостиницами Hilton Garden Inn в Волгограде и Оренбурге и Ibis в Иркутске. В Якутске в июне 2017 года отель Полярная Звезда вошел в сеть Azimut.

На 2018 год в Москве и Московской области анонсировано 8 гостиниц современного стандарта с общим номерным фондом 2 308 номеров, в регионах заявлено к открытию 11 гостиниц современного стандарта с общим номерным фондом 1 802 номера. Основная часть заявленных проектов – это отложенные проекты, которые планировались к открытию в текущем году».

Обзор рынка легковых автомобилей в России

Ассоциация европейского бизнеса (АЕБ) огласила итоги 2017 года на российском автомобильном рынке. И они не могут не радовать: спрос на новые машины увеличился на 11,9%. В последний раз объем продаж рос в 2012-м, когда был установлен российский рекорд, после чего сбыт начал постепенно падать. Начавшееся же в марте 2017-го восстановление продолжилось вплоть до конца года, а в результате, по данным АЕБ, за двенадцать месяцев у нас реализовано 1 млн 596 новых легковушек и легких коммерческих машин против 1 млн 426 тысяч в 2016-м.

Декабрь стал самым успешным месяцем в году (166 тысяч автомобилей): по традиции покупатели ринулись к дилерам за новыми машинами, клюнув на новогодние скидки и опасаясь повышения цен после новогодних праздников. Да и в целом ситуация на рынке в прошлом году была относительно стабильной: курс валют, цены на нефть и общая экономическая ситуация обошлись без серьезных потрясений, покупатели начали привыкать к новым ценам, а вдобавок сказался отложенный спрос, накопившийся за последние годы.[3]



Основную прибавку дали лидеры рынка: девять марок из первой десятки рейтинга показали рост от 5 до 22%, причем традиционно занимающая первое место Лада прибавила сразу 17%! И только Toyota закончила год с нулевой динамикой, пропустив вперед Volkswagen. К концу года в плюс вышли Ravon, Mitsubishi, Subaru, Chery и Suzuki. Но премиум-сегмент чувствует себя не

[3] https://autoreview.ru/news/prodazhi-avtomobiley-v-rossii-itogi-2017-goda

лучшим образом: Mercedes не прогрессировал, Land Rover и Porsche просели на 3—8%, продажи Audi упали на 18%. А УАЗ на растущем рынке потерял 15%.

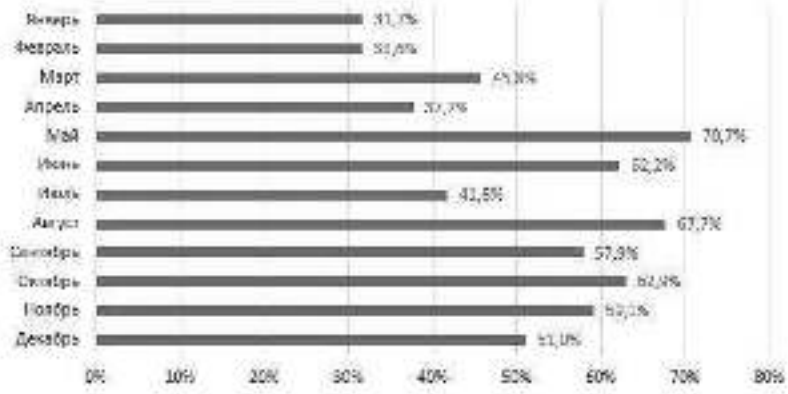
Самой продаваемой моделью 2017 года, по официальным данным, стал Kia Rio: 96689 машин и рост на 14%. К концу года, когда закончились запасы автомобилей прошлого поколения, спрос пошел вниз, но ситуацию должен исправить кросс-хэтчбек Rio X-Line. Второе и третье места заняли Лады: Гранта (93686) и Веста (77291). Среди кроссоверов лидирует Hyundai Creta: 55 тысяч машин и пятое место абсолютного рейтинга.

Рынок новых грузовых автомобилей

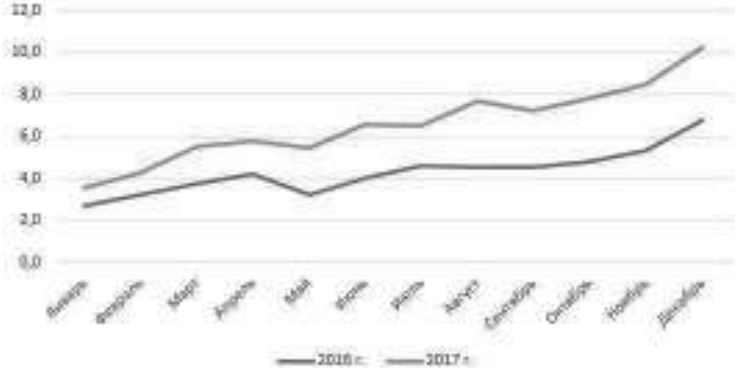
В 2017 году продажи новых грузовых автомобилей в России выросли на 52,7% - до 79,1 тыс. ед. Ежемесячно рынок рос относительно 2016 г. интенсивными темпами, а с августа 2017 г. ежемесячные приросты продаж превышали 50%.

В структуре рынка по маркам в 2017 г. произошли значительные изменения. Если в 2016 г. в ТОР-5 марок входили КАМАЗ, ГАЗ, МАЗ, Scania и УРАЛ, то по итогам 2017 г. в ТОР-5 поднялись три европейские марки - Volvo, Scania и Mercedes-Benz. К слову, шестую строчку занимает MAN. И хотя КАМАЗ сохраняет лидерство на российском рынке, а грузовики ГАЗ занимают второе место по продажам, позиции европейских марок в России значительно укрепились благодаря интенсивному росту продаж в 2017 г. В целом, доля рынка российских марок грузовиков по итогам года сократилась достаточно сильно: с 64% до 50%.

Динамика рынка новых грузовых автомобилей, по месяцам, 2017/2016 гг., %



Динамика рынка новых грузовых автомобилей, по месяцам, 2017/2016 гг., тыс. ед.



Источник: Russian Automotive Market Research

Продажи ТОР-10 марок на рынке новых грузовых автомобилей, 2017/2016 гг., тыс. ед.

Марка	2016 г., тыс. ед.	2017 г., тыс. ед.	Динамика продаж, %
KAMAZ	22,2	28	26,1%
GAZ	8,5	8,7	2,4%
VOLVO	1,7	6	252,9%
SCANIA	2,5	5,7	128,0%
MERCEDES-BENZ	2	5,6	180,0%
MAN	2,1	4,8	128,6%
MAZ	3	3,9	30,0%
DAF	1	3,6	260,0%
ISUZU	2	3,2	60,0%
URAL	2,4	3	25,0%
Другие	4,4	6,9	56,8%
Всего	51,8	79,1	52,7%

Источник: Russian Automotive Market Research

Структура рынка новых грузовых автомобилей, по маркам, 2017 г., %



Источник: Russian Automotive Market Research

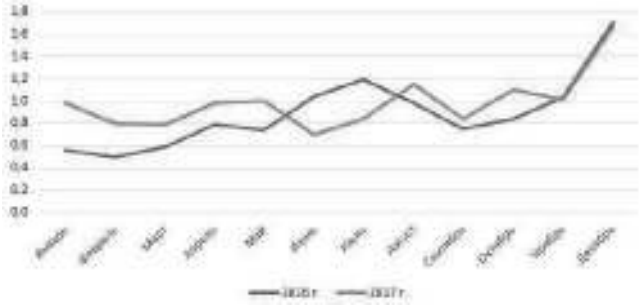
Рынок новых автобусов

Рынок новых автобусов в 2017 году показал рост на 10,6%. Продажи составили 11,87 тыс. ед. В течение года рынок демонстрировал различную динамику продаж. Год начался значительным ростом продаж автобусов в январе-феврале (по сравнению с теми же месяцами 2016 г.), однако затем темпы роста стали снижаться, чередуясь с периодами спада продаж.

В 2017 г. на российском рынке значительно – более чем 6 раз – выросли продажи автобусов китайских марок. Доля автобусов российских марок сократилась на 2% и составила по итогам 2017 г. 88% рынка.

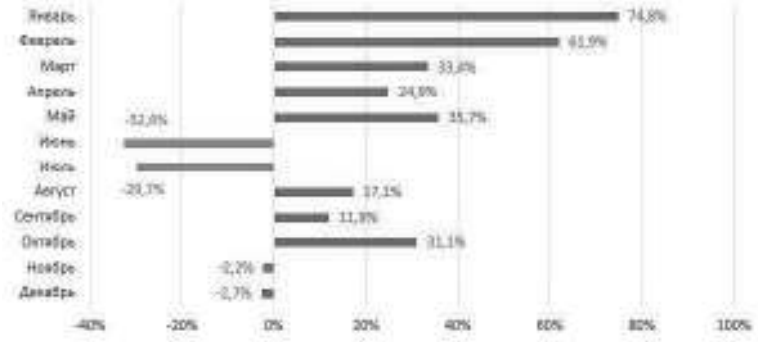
Среди TOP-10 марок на российском рынке автобусов наиболее резкий рост продаж показали китайские HIGER, YUTONG и KING LONG. Снижение продаж было характерно для автобусов марок ЛИАЗ, НЕФАЗ, КАВЗ, МАЗ и VSN.

Динамика рынка новых автобусов, по месяцам, 2017/2016 гг., тыс. ед.



Источник: Russian Automotive Market Research

Динамика рынка новых автобусов, по месяцам,2017/2016 гг., %



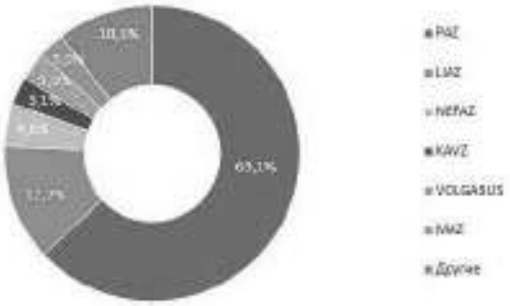
Источник: Russian Automotive Market Research

Продажи TOP-10 марок на рынке новых автобусов, 2017/2016 гг., тыс. ед.

11	2016 г., тыс. ед.	2017 г., тыс. ед.	Динамика продаж, %
PAZ	5,91	7,50	27,0%
LIAZ	1,89	1,51	-19,9%
NEFAZ	0,57	0,55	-3,0%
KAVZ	0,37	0,36	-1,1%
VOLGABUS	0,28	0,36	31,2%
MAZ	0,80	0,35	-56,2%
YUTONG	0,05	0,28	430,8%
HIGER	0,01	0,17	2666,7%
KING LONG	0,05	0,15	204,2%
VSN	0,53	0,09	-82,7%
Другие	0,28	0,55	96,4%
Всего	10,73	11,87	10,6%

Источник: Russian Automotive Market Research

Структура рынка новых автобусов, по маркам, 2017 г., %



Источник: Russian Automotive Market Research

Вторичный рынок спецтехники[4]

Последние 10 лет рынок спецтехники в России переживает сложные времена: спрос сократился из-за введения утилизационного сбора, сокращения финансирования строительной отрасли, уменьшения объемов строительства, а также общего снижения показателей российской экономики. Однако сейчас ситуация начала меняться, и это вселяет оптимизм в производителей и экспертов. Ассоциация европейского бизнеса (АЕБ) опубликовала отчет, согласно которому рынок спецтехники за первый квартал 2017 года вырос на 29%, продажи составили 1536 штук, что значительно превышает прошлогодние показатели. В чем причины изменений?

Основные факторы роста. Анализ рынка спецтехники позволяет выделить 7 главных факторов, которые привели к росту:

- Адаптация к введенному утилизационному сбору. За несколько лет производители адаптировались к изменившимся требованиям государства и нашли возможности для расширения деятельности.
- Отложенный спрос. Пользователи долгое время старались экономить, используя подержанные машины, однако со временем их число сократилось в результате естественного износа. Сейчас сложно найти хорошую подержанную технику, что заставило обратить внимание на новые машины.
- Льготная программа лизинга, разработанная Минпромторгом. Субсидии, по прогнозам, Министерства, позволит приобрести до 5 тысяч новых единиц.
- Увеличение объемов дорожно-строительных работ. Стабилизация экономики привела к увеличению темпов дорожного строительства, и это привело к закупке только что выпущенного спецтранспорта.
- Новые кредитные программы для приобретения коммерческих автомобилей. Предложения банков способствуют расширению спроса на определенные виды спецтранспорта.
- Увеличение объемов строительства, особенно в столичном регионе. Возведение целого ряда крупных объектов потребовало привлечения дополнительных ресурсов.
- Укрепление рубля и стабилизация курса. Прекращение скачков курса валюты способствует увеличению внимания импортеров, а также российских представительств иностранных предприятий.

Все эти факторы оживили производство и обеспечили рост продаж, рынок спецтехники переживает оживление, и можно ожидать, что тенденция сохранится минимум в течение года или даже на более длительный срок. Обновленные экономические условия вынуждают производителей и покупателей приспосабливаться, и в итоге это приводит к поиску новых выгодных решений для каждого участника сделки. Для строительных организаций это время реализации появившихся возможностей.

Рынок аренды спецтехники также ожидают перемены: до недавнего времени его основу составляла преимущественно старая техника, и арендодатели старались как можно больше сэкономить на ремонте, чтобы свести к минимуму затраты. Наступление кризиса привело к сокращению объема строительства, а значит, сократилось число разовых и постоянных клиентов. Это стало причиной увеличения конкуренции на рынке аренды спецтехники: владельцам приходится искать более выгодные условия для привлечения арендаторов.

Положительная динамика отрасли

[4] http://vertikalnet.ru/novosti/detail.php?ID=27857

	Повышение качества сервиса. Недостаточно приобрести старый трактор и передать его в аренду, арендаторы стали внимательнее подходить к выбору партнера. Расширение ассортимента предлагаемого спецтранспорта. Арендодателям приходится закупать машины, соответствующие изменившимся требованиям клиентов. Проведение маркетинговых исследований и внимание к запросам целевой аудитории. Задача арендодателя – приобрести репутацию надежного партнера, чтобы обеспечить постоянный приток новых клиентов и рост повторных обращений. Со временем, арендные организации откажутся от эксплуатации старого спецтранспорта, или им придется уйти и уступить место более конкурентоспособным организациям. Это поспособствует росту цен, но и повысит уровень сервиса, что положительно скажется на состоянии рынка. На рынке неплохо сохранились такие поставщики, как дилеры британского концерна JCB (Санкт-Петербург, Москва) – производителя тракторов, бульдозеров, погрузчиков. Что касается представителей JCB, их живучесть – последствия очень грамотного менеджмента и завидного умения работы с «пулом» своих заказчиков. В своё время их руководство смогло в течение двух дней решить проблему поставок, связанную с наложением Англией на Россию санкций. Представители JCB также никогда не бросали своих клиентов «на произвол судьбы»: все заказчики отслежены, проработаны и покупают только оригинальные запчасти JCB у официальных представителей, не бывает «диких» запросов на тендерах. Однозначно на нашем рынке стоит ожидать большего спроса на запчасти к спецмашинам, нежели на сами машины, возникает больше интереса и к восстановленным отечественным машинам б/у. Рынок дилеров отечественных производителей спецтехники и запчастей достаточно плотный, и попытка новой торговой компании начать сейчас, в настоящее время, «с нуля» бизнес по продаже запчастей к отечественным тракторам, бульдозерам, кранам, автогрейдерам без серьёзных вложений в рекламу и, главное, складские запасы с высокой вероятностью закончится неудачей. Рынок активен и «поделен». Запросы на запчасти к большим паркам отечественной подъёмной и дорожно-строительной спецтехники крупных компаний, связанных с добычей алмазов, угля, нефти, активно выставляются на тендеры с предложением условий оплаты для поставщиков 60-90 дней после поставки (без предоплаты). В том числе, публикуются потребности в запчастях к тракторам «ЧТЗ-Уралтрак», «Четра», бульдозерам Б170, Б10М, автогрейдерам ДЗ-98, ДЗ-122, ДЗ-198-1, автокранам «Ивановского автокранового завода», принадлежащим «Айхальскому ГОКу» (концерн «Алроса»), подразделениям концерна «Роснефть», «Хабаровскому аэропорту», строительным и золотодобывающим компаниям из Магадана, Комсомольска-на-Амуре, Сахалина. Как правило, все такие заказчики располагаются за Уралом. В столичных городах Москве и Санкт-Петербурге почти вся эксплуатируемая спецтехника – импортная, и запросы на запчасти к тяжёлым отечественным автогрейдерам почти не встречаются.
6.2	**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 случаев 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 «A». 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 «A»

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 человек.

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.

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. Здания гостиниц эксперты делят по «звездам». Раздача же «звезд» напрямую зависит от класса гостиничных номеров – люкс, полулюкс и т.д. Однако споры о том, считать ту или иную гостиницу четырехзведочной или пяти в среде экспертов гостиничной отрасли не утихают. Российский гостиничный комплекс весьма разнороден и в отличие от других сегментов коммерческой недвижимости гостиницы (особенно международные сетевые) практически никогда не идут на открытое снижение расценок на номера. Такова особенность этого рынка по сравнению с офисными или торговыми комплексами.

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.

ПСН различают по площади. 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 150 кв. м.

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.

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 другие)	
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	-	

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.

Машины и оборудование – вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

К *энергетическому оборудованию* (силовым машинам и оборудованию) относятся машины – генераторы, производящие тепловую и энергетическую энергию, и машины – двигатели, превращающие энергию любого вида (энергию воды, ветра, тепловую, электрическую и т.д.) в механическую, то есть в энергию движения.

К *рабочим машинам и оборудованию* относятся машины, инструменты, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, химического и термического воздействия на предмет труда (обрабатываемый предмет) с целью изменения его формы, свойств, состояния и положения, т.е. к рабочим машинам и оборудованию относятся все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и все

другие виды машин и оборудования, кроме энергетических и информационных.

Информационные машины и оборудование предназначены для преобразования и хранения информации. К таким машинам и оборудованию относятся оборудование систем связи, средства измерения и управления. Средства вычислительной техники и оргтехники, средства визуального и акустического отображения информации, средства хранения и информации и некоторые другие.

Транспортные средства – средства передвижения, предназначенные для перемещения людей и грузов: железнодорожный подвижной состав (вагоны, локомотивы и др.); подвижный состав водного транспорта (суда транспортные всех типов, суда служебно-вспомогательные, спасательные, ледоколы, буксиры и пр.); подвижный состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, троллейбусы, прицепы и полуприцепы); подвижной состав воздушного транспорта (самолеты, вертолеты, космические летательные аппараты и пр.); подвижной состав городского транспорта (вагоны метро, трамваи); средства напольного производственного транспорта и пр.

Рынок машин, оборудования и транспортных средств огромен и охватывает миллионы наименований различной продукции. На нем действуют свои производители, покупатели и посредники. Для того, чтобы исследование данного рынка было более легким и понятным, мы разделим его на сегменты, то есть классифицируем по различным критериям.

В первую очередь напрашивается самое очевидное разделение данного рынка на три основных:

- ❖ Рынок машин
- ❖ Рынок оборудования
- ❖ Рынок транспортных средств

В свою очередь каждый из них можно разделить на несколько составляющих. Часто машины и оборудование объединяют в одну группу.

Тогда рынок машин и оборудования можно разделить на:

- Рынок силовых машин и энергетического оборудования
- Рынок рабочих машин и оборудования
- Рынок информационных машин и оборудования

Рынок транспортных средств на:

- Рынок железнодорожного транспорта
- Рынок водного транспорта
- Рынок автомобильного транспорта
- Рынок воздушного транспорта
- Рынок специального транспорта (трамваи, вагоны метро, карьерный транспорт, электрокары и пр.)

Аналогично каждый из получившихся подвидов также делиться на составные части, например, рынок автомобильного транспорта можно разделить на рынок грузовых автомобилей, легковых автомобилей, автобусов и прицепов. Далее можно сегментировать каждый из них по грузоподъемности, размеру, объему двигателя и т.д. Например, на рынке автобусов можно выделить рынок междугородних, международных и туристических автобусов, рынок автобусов среднего класса для перевозки пассажиров на небольшие расстояния (городской транспорт) и рынок миниавтобусов (вместимостью 7-15 человек).

Кроме того, все оборудование можно также классифицировать по отрасли его применения, то есть независимо от того какое это оборудование (энергетическое, рабочее или информационное), оно используется в какой-то отрасли народного хозяйства. Таким образом, в зависимости от отрасли использования оборудования мы можем разделить рынок на следующие сегменты:

- Рынок оборудования для тяжелой промышленности и машиностроения;
- Рынок оборудования для легкой промышленности;
- Рынок оборудования для пищевой промышленности;
- Рынок торгового и выставочного оборудования;
- Рынок оборудования для предприятий связи;
- Рынок оборудования для медицины и здравоохранения;
- Рынок оборудования для деревообрабатывающей промышленности;
- Рынок оборудования для строительной промышленности и т.д.

В данном случае перечислять можно до бесконечности, все более дробя отрасли экономики на отдельные виды, и для каждого из них оборудование будет особенным, а значит, свои особенности будет иметь и рынок данного оборудования.

Кроме того, рынок машин, оборудования и транспортных средств, как и любой другой, делится на *потребительский* и *деловой*.

Потребительский рынок – это рынок, на котором люди приобретают товары для собственного пользования. Применительно к рынку машин, оборудования и транспортных средств это, например:

- Рынок автомобилей, как правило, легковых, мотоциклов, миниавтобусов, небольших водных судов, спортивных самолетов;
- Рынок компьютеров, а также бытовой и аудио-, видео- и оргтехники, используемой в домашних условиях;
- Рынок различной мелкой сельхозтехники, приобретаемой жителями сельских районов;
- Рынок домашних охранных систем, систем аудио- и видео- наблюдения, используемых в домах и квартирах;
- Рынок климатического и водоочистительного оборудования для дома;
- Рынок швейного оборудования для домашнего использования (бытовые швейные машинки, оверлоки) и т.д.

Получается, что не так уж и мало оборудования, машин и транспортных средств приобретается на потребительском рынке. Но все же гораздо больше деловой рынок, как по числу наименований продукции, так и по объемам продаж, особенно в денежном выражении (так как оборудование на данном рынке более дорогостоящее).

Деловой рынок – это рынок, на котором люди и предприятия приобретают товары для перепродажи или организации производства.

На деловом рынке машин, оборудования и транспортных средств могут продаваться товары потребительского рынка (например, легковые автомобили, которые покупают предприятия или посредники и дилеры), но в таких случаях очень часто совершенно другими являются условия продаж. И все же в большинстве своем товары делового рынка машин, оборудования и транспортных средств не имеют ничего общего с товарами потребительского рынка. Это различные производственные линии и оборудование, транспортные средства, предназначенные для перевозки людей и грузов на большие расстояния (ж/д, водный и авиатранспорт), производственная техника (сельхозтехника, строительные краны), телекоммуникационное оборудование и многое , многое другое. Существует еще рынок военной техники и вооружений, который является исключительно деловым. Но помимо всего вышеперечисленного, мы можем разделить рынок машин, оборудования и транспортных средств на *первичный* и *вторичный*.

Первичный рынок – это рынок новых машин, оборудования и транспортных средств, которые приобретаются у производителя, дилера или посредника. Все новые машины, оборудование и транспортные средства имеют гарантию и возможность сервисного обслуживания.

Вторичный рынок – это рынок подержанных машин, оборудования и транспортных средств, т.е. тех, которые уже использовались до этого другими собственниками. Все подержанные машины, оборудование и транспортные средства имеют износ, как правило, не только физический, но и моральный, и этот износ тем больше, чем дальше отстоит дата их выпуска от даты перепродажи. Вторичный рынок возникает в основном потому, что у предприятий и физических лиц не хватает средств приобрести необходимое оборудование или транспортные средства на первичном рынке в новом состоянии.

Существует также классификация, предложенная Л.А. Лейфером[5]:

[5] «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2015, С.19-23

1.2 Классификация машин и оборудования

Таблица 1.2.1

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	*Транспортные средства и спецтехника общего применения*	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится
2	*Спецтехника узкого применения*	**Автомобильная:** Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. **Подъемная:** погрузчики, гидроманипуляторы, гидроподъемники, и др. **Строительная:** автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. **Коммунальная:** снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. **Дорожная:** асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. **Сельскохозяйственная** комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.
3	*Железнодорожные и водные транспортные средства*	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	*Серийное оборудование широкого профиля*	Холодильное, строительное, сварильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	*Узкоспециализированное оборудование*	Производственные линии, плавильные и малогабаритные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
6	*Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ*	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	*Электронное оборудование*	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	*Инструменты, инвентарь, приборы*	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

В соответствии с приведенной классификацией, оценщик пришел к выводу, что объекты оценки (№1-5), относится к сегменту рынка недвижимости – индустриальная недвижимость (№1,4,5) и помещения свободного назначения (№2-3)

Объекты оценки №6-11 относятся к категории «Транспортные средства и спецтехника общего применения».

6.3 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

Анализ цен предложения и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены квартир-новостроек города Саранска и районов Республики Мордовия выполнен на основе данных интернет сайтов, поскольку данные источники содержат наибольшее количество достоверной информации о рынке недвижимости в Республике Мордовия.

По результатам анализа рынка на дату оценки, отсутствовали предложения, по местоположению объектов оценки №1-4. В соответствии с ФСО №7, при отсутствии рынка в районе расположения объекта оценки, допускается расширить территорию исследования. Ниже, представлена выборка предложений квартир-новостроек.

Анализ рынка продаж нежилых зданий и помещений районов Республики Мордовия

№ п/п	Объект предложения	Общая S, м2	Стоимость продажи, руб.	Стоимость 1м2/руб.	Местоположение	Источник информации[6]
1	встроенное нежилое	110,6	6636000	60000	г.Саранск, ЖК «Юбилейный», 5мкр	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/110.6_m_v_novom_zhk_yubileynyy_5_mkrn_1683464718 8-8342477593
2	отдельное здание	1168,1	32900000	28165	г.Саранск, ул.Московская, 62А	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_s_arendatorami_pyaterochka_1168.1_m_1015028802 +7-9176933624
3	встроенное нежилое	258	3550000	13760	г.Саранск, ул.Вакеева,9	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_258_m_1326056046 +7-9586078837
4	встроенное нежилое	214,4	6850000	31950	г.Саранск, ул.Коммунистическая, 119	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_214.4_m_1053431040 +7-9586078837
5	встроенное нежилое	273	5790000	21209	г.Саранск, ул.Попова. 41	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_273_m_1609073540 +7-9586078837
6	встроенное нежилое	770	16940000	22000	г.Саранск, ул.Гожувская, 41а	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_770_m_973599561 +7-9271730101
7	встроенное нежилое	340	9900000	29118	г.Ковылкино, ул.Кооперативная, 5	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/kooperativnaya_5_gotovyy_biznes_340_m_564392201 +7-9879953339
8	встроенное нежилое	289	15370000	53000	г.Саранск, ул.Севастопольская, 9Б	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_289_m_1490571737 +7-9297474374
9	встроенное нежилое	65	2800000	43077	г.Саранск, ул Миронова,1	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1118636501 +7-9272749698
10	встроенное нежилое	453,5	2301500	5075	с.Большие Березники, ул Л.Толстого, 34	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_453.5_m_1032742857 +7-4957872991
11	встроенное нежилое	148	3070000	20743	г.Рузаевка, ул. Паровозная 15	https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/parovoznaya_15_kommercheskaya_ploschd_148_m_602343508 +7-9879953339
12	встроенное нежилое	60	2200000	36667	г.Рузаевка, ул. Петрова, 36	https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_960563765 +7-9279774828

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

	13	встроенное нежилое	45	1690000	37556	г Краснослободск ул Карла Маркса д 74А	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_v_tsentre_goroda_1700565051 +7-9879973398
	14	встроенное нежилое	445	3000000	6742	п.Чамзинка, ул Мира 1А	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_445.5_m_1363043068 +7-9093287777
	15	встроенное нежилое	76	2700000	35526	п.Чамзинка, 6мкр, 4	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_76_m_947872871
	16	офисное здание	520,43	6562000	12609	пгт Торбеево, ул.Октябрьская, 18	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_520.43_m_1231485965
	17	встроенное нежилое	37	2350000	63514	р.п.Комсомольский, 2й мрк, 16	https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_37_m_1354752761 +7-9625957308
	18	встроенное нежилое	455	4300000	9451	г.Ковылкино, ул.Ленина	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_455_m_1228274943 +7-9268784268
	19	встроенное нежилое	235,4	1998459	8490	с.Атюрьево, ул Кирова, 4а	https://www.avito.ru/atyurevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_235.4_m_1083806203 +7-4957872991
	20	административное здание	561,4	6100000	10866	п.Ромоданово, ул.Полежаева, 43	https://www.avito.ru/romodanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_561.4_m_1593706360
	21	помещения свободного назначения	644,8	3000000	4653	с.Лямбирь, ул.Ленина, 2	https://www.avito.ru/lyambir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6448_m_1059799595
	22	помещения свободного назначения	83	1968000	23711	п.Чамзинка, ул Горячкина, 4	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_1429983569
	23	помещения свободного назначения	1721,5	5500508	3195	п.Чамзинка, ул.Республиканская, 15	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_578_m_1485089341
	24	Производственное помещение	185	2000000	10811	рп.Комсомольский, ул.Республиканская	https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1694879205
	25	Производственные помещения	2875	4500000	1565	п.Ромоданово, ул.Связистов,12	https://www.avito.ru/romodanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2875_m_1280459920
	26	Нежилое здание	532,5	2000000	3756	с.Большие Березники, ул Лесная, 28	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_532.5_m_556633409
	27	Здание производственной базы	383	372795	973	с.Большие Березники, ул Ленина, 84	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_383_m_bolshie_berezniki_1102820113
	28	встроенное нежилое	455	2800000	6154	г.Ковылкино, ул.Ленина	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_455_m_1228274943
	29	встроенное нежилое	240	2000000	8333	с.Ромоданово, ул.Центральная	https://www.avito.ru/romodanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_1119191438
	30	встроенное	48,4	944000	19504	рп	https://www.avito.ru/saransk/kommerchesk

	нежилое				Комсомольский, 1мкр	aya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48.4_m_1387837798
31	встроенное нежилое	388	4258333	10975	р.п. Чамзинка	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_pomescheniya_388_m_r.p.chamzinka_1132348964
32	производственное помещение	214,4	1062000	4953	с. Лямбирь, ул.Ленина, 2	https://www.avito.ru/lyambir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2144_m_1657019438
33	производственное помещение	1034	5700000	5513	р.п. Комсомольский	https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1034_m_1256104599
34	административное здание	1000	2700000	2700	с.Лямбирь, ул.Октябрьская, 102	https://www.avito.ru/lyambir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_660860816
35	производственное здание	283,8	1280000	4510	Рузаевка, улица Станиславского, 22А	https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_283.8_m_1323840404
36	производственное здание	948	3500000	3692	р.п. Чамзинка, ул. Мира, д. 1а.	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1400303121
37	производственное здание	1073,7	2000000	1863	р.п. Чамзинка, ул. Мира, д. 1а.	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1073.7_m_1049375677
38	производственное здание	1800	10000000	5556	г.Темников, ул.К.Маркса, 14	https://www.avito.ru/temnikov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod_torgovlyu_proizvodstvo_i_sklad_1133006749
39	встроенное нежилое	235,4	1219398	5180	с.Атюрьево	https://www.avito.ru/atyurevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_235.4_m_1046499942
40	встроенное нежилое	862,8	4471458	5182	с. Большие Березники, улица Льва Толстого, 34	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_862.8_m_1387819760
41	встроенное нежилое	415	1500000	3614	с.Поводимово Дубенского района	https://www.avito.ru/dubenki/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_torgovoe_pomeschenie_950888995
42	производственное здание	2600	6400000	2462	г.Инсар	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_1639958767
43	производственное здание	620	1600000	2581	с.Кочкурово, ул. Ленинская, 5	https://www.avito.ru/kochkurovo/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_zdanie_1460605858
44	административное здание	445,5	3000000	6734	р.п. Чамзинка, ул. Мира, д. 1а	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_445.5_m_1363043068
45	Здание свободного назначения	300	4500000	15000	п.Кадошкино, ул.Крупской, 1	https://www.avito.ru/kadoshkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1223356487
46	Здание свободного назначения	280	4000000	14286	п.Торбеево, Спортивная улица, 7Б	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_280_m_1295570416
Среднее значение				**20747**		

Анализ цен предложения и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на транспортные средства и спецтехнику выполнен на основе данных интернет сайтов, поскольку данные источники содержат наибольшее количество достоверной информации о вторичном рынке спецтехники. Оценщиком произведена выборка предложений машин и оборудования, аналогичных объектам оценки.

Анализ рынка транспортных средств – аналогов объектов оценки

№ п/п	Объект предложения	Год выпуска	Стоимость продажи, руб.	Контактные данные	Источник информации[7]
1.	УАЗ 2206	1994	55000	+7-9277199578	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/uaz/2206/15590806-6e8c009f/
2.	УАЗ 2206	1995	65000	+7-9647212505	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/uaz/2206/15662376-d66a82a2/
3.	УАЗ 2206	1995	65000	+7-9263598550	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/uaz/2206/15368249-36affcf6/
4.	УАЗ 2206	1997	85000	+7-9048889008	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/uaz/2206/15648160-61dd9349/
	Среднее значение		**67500**		
5.	ГАЗ-САЗ (КО503В)	2012	550000	+7-9040809143	https://auto.ru/municipal/used/sale/gaz/vakuumnie/15167150-4b462a21/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single
6.	ГАЗ-САЗ (КО503В)	2010	500000	+7-9306760000	https://auto.ru/municipal/used/sale/gaz/vakuumnie/15317573-35de007d/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single
7.	ГАЗ-САЗ (КО503В)	2013	599000	+7-9206753800	https://auto.ru/municipal/used/sale/gaz/vakuumnie/15333949-903a07a4/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single
8.	ГАЗ-САЗ (КО503В)	2012	600000	+7-9875303837	https://auto.ru/municipal/used/sale/gaz/vakuumnie/15623652-f18f9321/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single
	Среднее значение		**562250**		
9.	ГАЗ 3221	2011	150000	+7-9031110323	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15389126-8403846e/
10.	ГАЗ 3221	2011	150000	+7-9151014684	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15610724-bc22cc7f/
11.	ГАЗ 3221	2010	160000	+7-9178524565	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15605930-f704a963/
12.	ГАЗ 3221	2012	170000	+7-9877108416	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15600888-6df8fe4a/
	Среднее значение		**157500**		
13.	Беларус 82.1	2007	700000	+7-9191786777	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/15922372-0766d046/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single
14.	Беларус 82.1	2008	540000	+7-9113653095	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/15673450-800537e9/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single
15.	Беларус 82.1	2007	740000	+7-9620065080	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/15595808-652faf61/
16.	Беларус 82.1	2007	690000	+7-9852249262	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/15920286-69dadec5/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single
	Среднее значение		**667500**		
17.	2 ПТС-4М	2002	75000	+7-9532725701	https://www.avito.ru/novozybkov/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_2pts4_1275113026
18.	2 ПТС-4М	2005	60000	+7-9536077141	https://www.avito.ru/dalmatovo/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsen_2pts4_940846713
19.	2 ПТС-4М	1990	60000	+7-9518668284	https://www.avito.ru/ostrogozhsk/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_traktornyy_789421502
20.	2 ПТС-4	1982	50000	+7-9127184409	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_2pts4_954586370
	Среднее значение		**61250**		

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

	21.	установка горизонтального прокола грунта	2013	170000	+7-9375454595	https://www.avito.ru/volgograd/oborudovanie_dlya_biznesa/ustanovka_dlya_prokola_grunta_938372728
	22.	установка горизонтального прокола грунта	2012	110000	+7-9620588570	https://www.avito.ru/omsk/oborudovanie_dlya_biznesa/ustanovka_dlya_prokola_grunta_1564326260
	23.	установка горизонтального прокола грунта	н/д	250000	+7-9184156450	https://www.avito.ru/pavlovskaya/oborudovanie_dlya_biznesa/oborudovanie_dlya_prokola_grunta_889277548
	24.	установка горизонтального прокола грунта	н/д	270000	+7-9139674209	https://www.avito.ru/omsk/oborudovanie_dlya_biznesa/ustanovka_dlya_prokola_grunta_1707951899
		Среднее значение		**200000**		

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

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

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.

Величина поправок по основным ценообразующим факторам указана в Справочнике оценщика недвижимости-2017 (производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов), а также «Справочник Оценщика недвижимости – 2016. Т.3, Земельные участки». Обе книги вышли под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, и использовались Оценщиком в расчетах.

Ценообразующие факторы на рынке промышленной недвижимости[8]:

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

Таблица 79.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0.80	0.79	0.81
Отношение удельной цены объекта площадью 3000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 1000 кв. м	0.85	0.84	0.86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 1000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0.80	0.78	0.81
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 3000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 1000 кв. м	0.85	0.84	0.86

[8] «Справочник оценщика недвижимости-2017 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

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

6.1. Элемент сравнения - функциональное назначение объекта

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок аренды по объектам общего (универсального) назначения.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1.22	1.20	1.23
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1.22	1.20	1.25
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0.77	0.75	0.79
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1.19	1.17	1.21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1.22	1.20	1.23
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1.23	1.21	1.25
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0.77	0.75	0.79
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1.20	1.18	1.23

4.3. Элемент сравнения – доступ к объекту

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

Таблица 71.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0.87	0.85	0.89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0.87	0.86	0.89

4.4. Элемент сравнения – наличие ограждения

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

Таблица 75.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1.08	1.08	1.09
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1.08	1.07	1.08

Корректировка объектов на техническое состояние:

Таблица 137.

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	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

5.5. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.81	0.80	0.82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.66	0.64	0.67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич панелей профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.83	0.82	0.85
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.69	0.68	0.71

5.8. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

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

Таблица 121

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	1.24	1.23	1.25
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.70	0.69	0.71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.22	1.21	1.23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.72	0.70	0.73

5.9. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

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

Таблица 129

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.17	1.16	1.18
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.82	0.81	0.83
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.17	1.16	1.18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.81	0.80	0.83

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19.0%	18.1%	19.9%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	17.9%	17.0%	18.7%
3. Объекты предназначенные для тяжелого производства	18.7%	17.9%	19.6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23.3%	21.0%	24.7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17.5%	16.6%	18.4%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16.5%	15.6%	17.5%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	15.5%	14.7%	16.4%
3. Объекты предназначенные для тяжелого производства	16.5%	15.6%	17.4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21.8%	20.3%	23.5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15.5%	15.0%	16.5%

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 53

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.82	0.80	0.83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.77	0.76	0.79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.75	0.73	0.77
Районы крупных автомагистралей города	0.81	0.79	0.83
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.87	0.90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.82	0.80	0.83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.77	0.76	0.79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.75	0.73	0.77
Районы крупных автомагистралей города	0.81	0.79	0.83

Ценообразующие факторы на рынке офисной и торговой недвижимости[9]:

Корректировка на местоположение:

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Корректировка на вид использования:

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,25	1,29
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,25
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,16	1,14	1,18
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,30	1,27	1,33
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставки подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,26
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,17	1,15	1,20

Корректировка на этажность:

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Корректировка на площадь:

Таблица 101.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,79	0,82

Корректировка на отдельный вход:

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Корректировка на красную линию:

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

[9] «Справочник оценщика недвижимости-2017 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 11

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,49	0,65
Прочие населенные пункты	0,45	0,36	0,54
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,49	0,65
Прочие населенные пункты	0,45	0,36	0,54

Корректировка на торг (не активный рынок):

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	15,1%	16,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	12,6%	14,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	12,2%	13,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,0%	12,2%	13,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,2%	17,1%

Корректировка встроенного помещения с отдельно стоящими объектами с ЗУ:

Таблица 109

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	0,89	0,88	0,90
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	0,92	0,91	0,92

5.3. *Элемент сравнения – наличие отопления*

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

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены нетапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки нетапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Корректировка на капитальность здания:

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,75	0,77

Корректировка на отделку:

Таблица 145

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Основные ценообразующие факторы для машин и оборудования.[10]

Границы расширенного интервала для скидки « при переходе на вторичный рынок» в %

Таблица 2.1.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	150	5,47	4,40	5,5	14,5
Спецтехника узкого применения	141	7,90	6,09	7,9	18,1
Железнодорожный и водный транспорт	118	6,77	5,06	7,9	18,1
Серийное оборудование широкого профиля	137	6,50	4,79	7,2	18,8
Узкоспециализированное оборудование	135	9,30	5,56	9,4	20,6
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	119	7,69	5,22	7,8	18,2
Электронное оборудование	137	8,97	5,88	10,1	21,9
Инструменты, инвентарь, приборы	133	10,38	6,68	9,9	22,1

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в %

Таблица 2.2.1

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	149	9	0,34	8,3	9,7
Спецтехника узкого применения	142	12	0,48	11,1	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	119	12	0,46	11,1	12,9
Серийное оборудование широкого профиля	139	11	0,45	10,1	11,9
Узкоспециализированное оборудование	137	14	0,54	12,9	15,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	118	12	0,52	11,0	13,0
Электронное оборудование	136	14	0,72	12,5	15,4
Инструменты, инвентарь, приборы	136	14	0,76	12,5	15,5

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 5-10 объектов в %

Таблица 2.3.2

Партия 5-10 объектов	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	108	7	0,40	6,2	7,8
Спецтехника узкого применения	105	9	0,55	6,9	9,1
Железнодорожный и водный транспорт	91	8	0,58	6,9	9,1
Серийное оборудование широкого профиля	103	7	0,43	6,2	7,8
Узкоспециализированное оборудование	97	8	0,66	6,7	9,3

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 5-10 объектов в %

Таблица 2.3.2

Партия 5-10 объектов	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	108	7	0,40	6,2	7,8
Спецтехника узкого применения	105	8	0,55	6,9	9,1
Железнодорожный и водный транспорт	91	8	0,58	6,9	9,1
Серийное оборудование широкого профиля	103	7	0,43	6,2	7,8
Узкоспециализированное оборудование	97	8	0,66	6,7	9,3

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 10-50 объектов в %

Таблица 2.3.3

Партия 10-50 объектов	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	105	11	0,59	9,8	12,2
Спецтехника узкого применения	102	12	0,78	10,5	13,5
Железнодорожный и водный транспорт	90	12	0,83	10,4	13,6
Серийное оборудование широкого профиля	101	11	0,64	9,8	12,2
Узкоспециализированное оборудование	97	12	0,93	10,2	13,8
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	91	11	0,77	9,5	12,5
Электронное оборудование	99	12	0,81	10,4	13,6
Инструменты, инвентарь, приборы	103	12	0,74	10,5	13,5

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 50-100 объектов в %

Таблица 2.3.4

Партия 50-100 объектов	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	105	15	0,94	13,2	16,8
Спецтехника узкого применения	100	17	1,10	14,8	19,2
Железнодорожный и водный транспорт	89	17	1,20	14,7	19,3
Серийное оборудование широкого профиля	101	16	0,97	14,1	17,9
Узкоспециализированное оборудование	97	17	1,23	14,6	19,4
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	91	16	1,09	13,9	18,1
Электронное оборудование	100	17	1,15	14,8	19,2
Инструменты, инвентарь, приборы	104	17	1,13	14,8	19,2

[10] «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2015

Таблица изменения стоимости

Таблица 5.3.1

Группа машин и оборудования	α		Коэффициент снижения стоимости при переходе на вторичный рынок	Коэффициент утилизационной стоимости
	мин	макс		
Транспорт и спецтехника общего применения	**1,25**	**3,3**	**0,90**	**0,15**
Легковые	1,25	2,00	0,90	0,15
Спецтехника широкого профиля	1,30	1,60	0,90	0,15
Грузовой транспорт (включая средний коммерческий)	1,80	3,30	0,90	0,15
Прицепы	2,20	2,90	0,90	0,15
Спецтехника узкого применения	**2,70**	**3,90**	**0,87**	**0,16**
Катки дорожные комбинированные	2,70	3,30	0,87	0,16
Комбайны	3,10	3,90	0,87	0,16
Железнодорожный и водный транспорт	**2,00**	**3,00**	**0,87**	**0,18**
Тепловозы	2,00	3,00	0,87	0,18
Средства для перевозки и хранения	**2,20**	**4,20**	**0,87**	**0,18**
Вагоны цистерны	2,50	4,20	0,87	0,18
Автоцистерны (тягач и прицеп)	2,20	3,10	0,87	0,18
Серийное оборудование широкого профиля	**1,05**	**1,30**	**0,88**	**0,16**
Станки	1,05	1,30	0,88	0,16

Коэффициент торможения для АМТС[17]

Таблица 3.4.2

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Наименование и диапазон изменения функциональной (конструктивно-технической) характеристики, X
Легковые автомобили отечественного производства	0,70	X - мощность двигателя, л.с. 91 л.с. <= X <= 105 л.с.
Грузовые бортовые автомобили отечественного производства	0,66	X - грузоподъемность, т 0,3 т <= X <= 15 т
Тягачи отечественного производства	0,67	X - нагрузка на седло, т 5,8 т <= X <= 17 т
Самосвалы отечественного производства	1,60	X - грузоподъемность, т 1,2 т <= X <= 55 т
Специализированные автомобили отечественного производства	0,43	X - грузоподъемность, т 0,45 т <= X <= 10 т
Специальные автомобили отечественного производства	0,62	X - грузоподъемность, т 0,45 т <= X <= 10 т
Прицепы отечественного производства	1,40	X - грузоподъемность, т 0,2 т <= X <= 70 т
Автобусы отечественного производства	0,96	X - общее число мест 7 мест <= X <= 220 мест
Легковые автомобили европейского производства	1,43	X - рабочий объем двигателя, куб. см. 934 куб. см <= X <= 6750 куб. см
Легковые автомобили азиатского	0,93	X - рабочий объем двигателя, куб. см. 796 куб. см <= X <= 3600 куб.см
Легковые автомобили	1,05	X - мощность двигателя, л.с.

[17] Оценка стоимости транспортных средств: Учеб.-метод. О-93 пособие/Под ред. М.П. Улицкого. М.: Финансы и статистика, 2005 – 304 с.: ил.

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Наименование и диапазон изменения функциональной (конструктивно-технической) характеристики, X
северомеждународного производства		44 л.с. <= X <= 405 л.с.
Грузовые автомобили европейского производства	0,83	X - грузоподъемность, т 0,25 т <= X <= 17,7 т
Грузовые автомобили американского производства	0,88	X - грузоподъемность, т 0,25 т <= X <= 17,7 т
Прочие грузовые автомобили зарубежного производства	0,63	X - грузоподъемность, т 0,25 т <= X <= 17,7 т
Автобусы европейского производства	0,40	X - общее число мест 9 мест <= X <= 120 мест
Автобусы американского производства	0,67	X - общее число мест 9 мест <= X <= 50 мест
Автобусы азиатского производства	1,08	X - общее число мест 9 мест <= X <= 45 мест
Автобусы производства других зарубежных стран	0,60	X - общее число мест 9 мест <= X <= 120 мест
Автомобильные краны	1,59	K=1+Гк+0,2Гш/Гш, Гк - грузоподъемность крана, т Гш - грузоподъемность шасси, т 6,3 т <= Гк <= 50 т 8 т <= Гш <= 50 т
Погрузчики фронтальные одноковшовые	1,55	X=Гк+0,32Гк/Гк Гк - грузоподъемность крана, т Гш - грузоподъемность шасси, т 6,3 т <= Гк <= 50 т 8 т <= Гш <= 50 т
Дорожные катки	0,89	X=Рк+0,01Ld,n Рк - масса катка, т Ld - ширина полосы, м 2 т <= Рк <= 18 т 0,075 м <= Ld <= 2 м
Башенные краны	0,78	X=Гбк+0,05Н Гбк - грузоподъемность крана, т Н - высота подъема, м 5 т <= Гбк <= 25 т 12 м <= Н <= 85 м
Экскаваторы одноковшовые	1,23	X - объем ковша экскаватора, куб. м 0,3 куб. м <= X <= 1,6 куб. м

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС[24]

Таблица 6.2.3

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, не зарегистрированное в ГИБДД АМТС в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 – 10
Практически новое АМТС на гарантийнсм периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 – 20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	Хорошее	20 – 40
Бывшее в эксплуатации АМТС с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетво-рительное	40 – 60
Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 – 75
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены основных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетво-рительное	до 80
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствия технической возможности осуществления такого; непригодное к эксплуатации; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Матрица соотношения стоимостей объекта оценки и объекта-аналога

Таблица5.5.2

Коэффициенты соотношения стоимостей	T – возраст объекта-аналога														
	1			2			3			4			5		
N – возраст объекта оценки	сред.	мин./ макс	макс. /мин	сред.	мин./ макс	макс. /мин	сред.	мин./ макс	макс. /мин	сред.	мин./ макс	макс. /мин	сред.	мин./ макс	макс. /мин
1	1,00	1,00	1,00	1,13	1,12	1,14	1,27	1,25	1,30	1,43	1,38	1,47	1,58	1,53	1,68
2	0,89	0,88	0,87	1,00	1,00	1,00	1,13	1,11	1,14	1,28	1,24	1,29	1,41	1,37	1,45
3	0,79	0,80	0,77	0,89	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,12	1,11	1,13	1,25	1,23	1,27
4	0,70	0,72	0,68	0,79	0,81	0,78	0,89	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,11	1,11	1,12
5	0,63	0,65	0,60	0,71	0,73	0,69	0,80	0,81	0,79	0,90	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00
6	0,57	0,59	0,54	0,64	0,66	0,62	0,72	0,74	0,70	0,81	0,82	0,80	0,90	0,91	0,90
7	0,51	0,54	0,49	0,58	0,61	0,56	0,65	0,68	0,64	0,73	0,75	0,72	0,82	0,83	0,81
8	0,47	0,50	0,44	0,53	0,56	0,51	0,60	0,62	0,58	0,67	0,69	0,65	0,76	0,76	0,73
9	0,43	0,46	0,41	0,49	0,51	0,46	0,55	0,57	0,53	0,62	0,63	0,60	0,69	0,70	0,67
10	0,40	0,42	0,37	0,45	0,48	0,43	0,51	0,53	0,49	0,57	0,58	0,55	0,63	0,65	0,62

Матрица соотношения стоимостей объекта оценки и объекта-аналога (Продожение)

Таблица 5.5.1

Коэффициенты соотношения стоимостей	T - возраст объекта-аналога														
	6			7			8			9			10		
N - возраст объекта оценки	сред.	мин./ макс	макс /мин	сред.	мин./ макс	макс. /мин	сред.	мин./ макс	макс. /мин	сред.	мин./ макс	макс /мин	сред.	мин./ макс	макс /мин
1	1,78	1,71	1,85	1,97	1,88	2,08	2,18	2,08	2,27	2,36	2,24	2,49	2,57	2,43	2,71
2	1,57	1,52	1,62	1,74	1,66	1,80	1,91	1,83	1,99	2,09	2,00	2,18	2,27	2,18	2,37
3	1,39	1,35	1,42	1,54	1,50	1,58	1,69	1,64	1,75	1,85	1,79	1,91	2,01	1,94	2,08
4	1,24	1,22	1,26	1,37	1,35	1,40	1,51	1,47	1,54	1,66	1,61	1,69	1,79	1,74	1,84
5	1,11	1,10	1,12	1,23	1,21	1,24	1,35	1,33	1,37	1,48	1,45	1,50	1,60	1,57	1,64
6	1,00	1,00	1,00	1,11	1,10	1,11	1,22	1,20	1,22	1,33	1,31	1,34	1,44	1,42	1,46
7	0,90	0,91	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,09	1,10	1,20	1,19	1,21	1,31	1,28	1,32
8	0,82	0,83	0,82	0,91	0,91	0,91	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	1,10	1,19	1,16	1,19
9	0,75	0,76	0,74	0,83	0,84	0,83	0,91	0,92	0,91	1,00	1,00	1,00	1,09	1,08	1,09
10	0,69	0,70	0,68	0,77	0,77	0,76	0,84	0,85	0,84	0,92	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00

6.5 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

Основные характеристики рынка недвижимости

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
Объем продаж	В 2016 году в Мордовии было зарегистрировано 8706 договоров купли-продажи: 6500 квартир; 1144 жилых домов; 847 земли населенных пунктов, 178 нежилых зданий и помещений. За 2017 год в Мордовии было зарегистрировано 2072 договоров купли-продажи: 1596 квартир; 230 жилых домов; 184 земли населенных пунктов, 56 нежилых зданий и помещений. Падение составило более чем в 4 раза.. (Информация Росреестра по Республике Мордовия)[11]
Емкость рынка	По данным сайта авито.ру, на дату оценки предлагалось к продаже 3507 квартир, 1580 домов, 1072 земельных участка в населенных пунктах, 231 объект коммерческой недвижимости. Сопоставляя с данными Росреестар о количестве сделок с недвижимость, заключенных в 2017 году, можно отметить, что количество текущих предложений превышает количество следок за весь 2017 год.
Ликвидность	Средний срок экспозиции составляет 5-6 месяцев
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	За минувший год рублевые цены на квартиры в Мордовии медленно, но верно сползали вниз сначала в неявном выражении в виде скидок и торга, а потом и в явном виде.

[11] https://portal.rosreestr.ru

Ожидания участников рынка	Рынок недвижимости находится сегодня в непростой ситуации: объем предложения значительно превышает спрос, строительство новых многоквартирных домов будет продолжать стимулировать падение цен на них.

Основные характеристики рынка машин и оборудования

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 3-4 месяца

7. 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 недвижимости, 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 его использование в качестве жилого помещения, что соответствует его прямому (текущему) назначению.

С учетом п.17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых (квартир) и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. В связи с изложенным, в отношении объектов оценки, наиболее эффективных использованием признается их текущее назначение.

Объекты, представленные к оценке, проектировались и строились для тех целей, для которых использовались до момента оценки, т.е, как транспортные средства и спецтехника. Использование объектов оценки по назначению, отличному от текущего, является физически невозможным и экономически нецелесообразным. В связи с изложенным, в отношении объектов оценки №6-11 наиболее эффективных использованием признается их текущее назначение.

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

8.1 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 III ФСО №1 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.

Затратный подход

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

В п.19 ФСО №1 определено, что затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

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

1. 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;
2. 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;
3. 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);
4. в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

5. для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
6. 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;

7. 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;

8. 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;

9. 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.

Доходный подход

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

В п.16 ФСО №1 определено, что доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

1. доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

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

3. 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;

4. 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;

5. 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;

6. структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

7. для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

В п.13 ФСО №1 определено, что сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В соответствии с п.22 ФСО №7, при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1. сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

	• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); • наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; • другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость; 7. помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.
	Согласование результатов оценки
	Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости. 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.
8.2	**Обоснование применения подходов к оценке**
	В соответствии с пунктом 24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. 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.
8.3	**Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости**
	С целью возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов Оценщиком были проанализированы пункты 13, 16 и 19 ФСО №1, а также прочие источники по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в пунктах настоящего раздела.
8.3.1	**Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода**
	В соответствии с п.24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (объектов оценки №1-2). Если исходить из положения п.18 ФСО №1, согласно которому «затратный подход – совокупность методов оценки…, основанных на определении затрат, необходимых для

	приобретения, воспроизводства либо замещения…», то применительно к транспортным средствам и автоспецтехнике (объекты оценки №3-9), затратный подход неприменим. Кроме того, в соответствии с п.24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Таким образом, затратный подход к оценке объектов оценки, в данном отчете не применялся.
8.3.2	**Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода**
	В п.16 ФСО №1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. 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. Методы доходного подхода к оценке недвижимости применяются в основном к коммерческой недвижимости, т.е. к такой недвижимости, единственной целью владения которой является получение дохода. Результат, полученный в рамках данного подхода, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на рыночный уровень дохода. Типичным мотивом покупки жилой недвижимости является проживание в ней. Кроме того, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объекта было принято решение использовать метод сравнения продаж, который в силу хорошо развитого рынка и наличия надежной системы информационного обеспечения, по мнению Оценщика, дает наиболее объективный показатель рыночной стоимости типовых объектов. С учетом текущей ситуации на рынке, результат, полученный при применении доходного подхода, будут недостоверен, в связи большом количества допущений и предположений. Принимая во внимание вышеизложенное, Оценщик отказался от использования доходного подхода для определения рыночной стоимости объектов оценки.
8.3.3	**Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода**
	В п.13 ФСО №1 определено, что сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Согласно п. 22 ФСО №7, 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. 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, irr.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 для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется метод корректировок (тождественен методу сравнения продаж).
	Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием одного подхода: ❖ затратный подход – не применялся; ❖ сравнительный подход – с использованием метода сравнения продаж; ❖ доходный подход – не применялся.

8.4 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 и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Процесс оценки предполагает следующую последовательность шагов в определении рыночной стоимости объекта оценки.

8.4.1 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.

8.4.2 Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

В результате исследования рынка недвижимости Республики Мордовия, Оценщиком было отобрано по 4 объекта-аналога, по которым был произведен расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода. Главным критерием для отбора объектов-аналогов – необходимость внесения минимального количества поправок.

Для объектов оценки №2 не удалось выявить объекты-аналоги, расположенные в том же населенном пункте – райцентр с.Старое Шайгово. Объекты-аналоги отбирались по их месторасположению в сопоставимых населенных пунктах – районных центрах сельскохозяйственных районов.

Для объектов оценки №1,3-9, объекты-аналоги отбирались по виду разрешенного использования и месторасположению, сопоставимому объектам оценки. Информация, характеризующая подобранные объекты-аналоги, представлена в таблице.

Краткая характеристика объектов-аналогов объектов оценки №1,4,5

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	05.2019	02.2019	12.2018	05.2019
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость продажи, руб.	1280000	5500508	490000	2000000
Общая площадь, м2	283,8	1721,5	227	1073,7
Стоимость за 1 м2 руб.	4510	3195	2159	1863
Местоположение	г.Рузаевка, ул.Станиславского, 22А	п.Чамзинка, ул.Республиканская, 15	г.Ардатов	рп.Чамзинка, ул.Мира, 1а
Источник информации	https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_po	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_578_m_	https://www.avito.ru/mordoviya_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschen	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie

	meschenie_283.8_m_1323840404	1485089341	ie_227_m_1226947177	_1073.7_m_1049375677
Контактный телефон	+7-9272760246	+7-9588438888	+7-9271734927	+7-9093287777

Краткая характеристика объектов-аналогов объектов оценки №2

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	05.2019	05.2019	05.2019	05.2019
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость продажи, руб.	2700000	4500000	6400000	1600000
Общая площадь, м2	1000	2875	2600	620
Стоимость за 1 м2 руб.	2700	1565	2462	2581
Местоположение	с.Лямбирь, ул.Октябрьская, 102	п.Ромоданово, ул.Связистов, 12	г.Инсар	с.Кочкурово, ул Ленинская, 5
Источник информации	https://www.avito.ru/lyambir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_660860816	https://www.avito.ru/romodanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2875_m_1280459920	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_1639958767	https://www.avito.ru/kochkurovo/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_zdanie_1460605858
Контактный телефон	8-9272761201	8-9588438888	8-9375108537	+7-9876925031

Краткая характеристика объектов-аналогов объектов оценки №3

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	05.2019	06.2019	05.2019	05.2019
Тип объекта	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость продажи, руб.	2950000	2000000	2800000	3000000
Общая площадь, м2	644,8	240	455	445,5
Стоимость за 1 м2 руб.	4575	8333	6154	6734
Местоположение	с.Лямбирь, ул.Ленина, 2	с.Ромоданово, ул.Центральная, 9	г.Ковылкино, ул.Ленина	рп.Чамзинка, ул.Мира, 1а
Источник информации	https://www.avito.ru/lyambir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6448_m_1059799595	https://www.avito.ru/romodanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_1119191438	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_455_m_1228274943	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_445.5_m_1363043068
Контактный телефон	8-9588438888	8-9870112555	8-9268784268	+7-9093287777

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №6

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	УАЗ 2206	УАЗ 2206	УАЗ 2206	УАЗ 2206
Цена предложения	55000	65000	65000	85000
Дата предложения	01.2019	01.2019	01.2019	01.2019
Год выпуска	1994	1995	1995	1997
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/uaz/2206/15590806-6e8c009f/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/uaz/2206/15662376-d66a82a2	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/uaz/2206/15368249-36affcf6/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/uaz/2206/15648160-61dd9349/
Контактный телефон	+7-9277199578	+7-9647212505	+7-9263598550	+7-9048889008

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №7

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	ГАЗ-САЗ (КО503В)	ГАЗ-САЗ (КО503В)	ГАЗ-САЗ (КО503В)	ГАЗ-САЗ (КО503В)
Цена предложения	550000	500000	599000	600000
Дата предложения	05.2019	05.2019	05.2019	05.2019
Год выпуска	2012	2010	2013	2012
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://auto.ru/municipal/used/sale/gaz/vakuumnie/15167150-4b462a21/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single	https://auto.ru/municipal/used/sale/gaz/vakuumnie/15317573-35de007d/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single	https://auto.ru/municipal/used/sale/gaz/vakuumnie/15333949-903a07a4/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single	https://auto.ru/municipal/used/sale/gaz/vakuumnie/15623652-f18f9321/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single
Контактный телефон	+7-9040809143	+7-9306760000	+7-9206753800	+7-9875303837

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №8

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	ГАЗ 3221	ГАЗ 3221	ГАЗ 3221	ГАЗ 3221
Цена предложения	150000	150000	160000	170000
Дата предложения	01.2019	01.2019	01.2019	01.2019
Год выпуска	2011	2011	2010	2012
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15389126-8403846e/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15610724-bc22cc7f/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15605930-f704a963/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/1560088-6df8fe4a/
Контактный телефон	+7-9031110323	+7-9151014684	+7-9178524565	+7-9877108416

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №9

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	Беларус 82.1	Беларус 82.1	Беларус 82.1	Беларус 82.1
Цена предложения	700000	540000	740000	690000
Дата предложения	05.2019	05.2019	05.2019	05.2019
Год выпуска	2007	2008	2007	2007
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/15922372-0766d046/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/15673450-800537e9/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/15595808-652faf61/	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/15920286-69dadec5/?page_from=page_listing%2cblock_listing%2ctype_single
Контактный телефон	+7-9191786777	+7-9113653095	+7-9620065080	+7-9852249262

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №10

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	2 ПТС-4М	2 ПТС-4М	2 ПТС-4М	2 ПТС-4М
Цена предложения	75000	60000	60000	50000
Дата предложения	01.2019	01.2019	01.2019	01.2019
Год выпуска	2002	2002	1990	1982
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/novozybkov/gruzoviki_i_spetsteh	https://www.avito.ru/dalmatovo/gruzoviki_i_sp	https://www.avito.ru/ostrogozhsk/gruzoviki_i_spe	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kiro

	nika/pritsep_2pts4_1275113026	etstehnika/pritsen_2pts4_940846713	stehnika/pritsep_traktorny_789421502	v/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_2pts4_954586370
Контактный телефон	+7-9532725701	+7-9536077141	+7-9518668284	+7-9127184409

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №11

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	установка горизонтального прокола грунта	установка горизонтального прокола грунта	установка горизонтального прокола грунта	установка горизонтального прокола грунта
Цена предложения	170000	110000	250000	270000
Дата предложения	05.2019	05.2019	01.2019	02.2019
Год выпуска	н/д	н/д	н/д	н/д
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/volgograd/oborudovanie_dlya_biznesa/ustanovka_dlya_prokola_grunta_938372728	https://www.avito.ru/omsk/oborudovanie_dlya_biznesa/ustanovka_dlya_prokola_grunta_1564326260	https://www.avito.ru/pavlovskaya/oborudovanie_dlya_biznesa/oborudovanie_dlya_prokola_grunta_889277548	https://www.avito.ru/omsk/oborudovanie_dlya_biznesa/ustanovka_dlya_prokola_grunta_1707951899
Контактный телефон	+7-9375454595	+7-9620588570	+7-9184156450	+7-9139674209

8.4.3 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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения/дата продажи;
- местоположение;
- площадь;
- тип конструкций дома;
- этаж расположения объекта;
- количество комнат;
- наличие балкона;
- состояние объекта.

8.4.5 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 недвижимости, на основании Справочников оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, данные которых Оценщик и использует в расчетах.

	Наименование корректировки	Описание
1	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, что не требует введения указанной корректировки.
2	Корректировка на финансовые условия	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.

3	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. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.
4	Корректировка на торг (скидка на торг)	Величина корректировка на торг для объекта оценки для неактивного рынка, принимается в 16,4%
5	Корректировка на дату предложения/дату продажи	Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.
6	Корректировка на местоположение	Местоположение недвижимости является одним из основных ценообразующих факторов. Местоположение объектов определяется соотношением их цен по районам города по отношению к самому дорогому району.
7	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.
8	Корректировка на наличие коммуникаций	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи объектов имеющим или не имеющим те или иные коммуникации
9	Корректировка на техническое состояние	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи в зависимости от необходимости проведения капитального ремонта
10	Корректировка на отдельный вход	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи объектов имеющих или не имеющих отдельных входных групп
11	Корректировка на красную линию	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи объектов расположенных на красной линии или в глубине квартала
12	Корректировка на отделку	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи объектов имеющих или не имеющих отделку
13	Корректировка встроенного помещения от отдельно стоящего	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи объектов имеющих встроенного помещения от отдельно стоящего здания
14	Корректировка на капитальность здания	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи в зависимости от капитальности здания
15	Корректировка на этажность	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи в зависимости от этажа, на котором расположен объект
16	Корректировка на вид использования	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи в зависимости от вида использования объекта оценки

Описание корректировок и их диапазон был приведен Оценщиком при анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2015, данные которого Оценщик использует в расчетах.

	Наименование корректировки	**Описание**
1	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Разница между оцениваемым объектом 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, что не требует введения указанной корректировки.
2	Корректировка на финансовые условия	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.
3	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.
4	Корректировка на торг (скидка на торг)	Величина корректировка обусловлена снижением цены на объект, при ее согласовании между продавцом и покупателем. Размер скидки

		напрямую зависит от соотношения спроса/предложения на рынке (активный или пассивный рынок).
5	Корректировка на дату предложения/дату продажи	Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.
6	Корректировка при переходе на вторичный рынок	Обусловлена тем, что новый товар, ранее не бывший в использовании, имеет более высокую стоимость, чем товар с теми же свойствами, но бывший в употреблении.
7	Корректировка на «опт»	Обусловлена тем, что при продаже нескольких единиц товара, стоимость за единицу будет ниже, чем за единичную продажу товара.
8	Корректировка на коэффициент торможения	Применяется при сравнении идентичных объектов аналогов, имеющих отличие по одному из признаков
9	Корректировка на возраст	Обусловлена разным периодом использования сравниваемых объектов-аналогов.

8.4.6 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 №1

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		г.Рузаевка, ул.Станиславского, 22А	п.Чамзинка, ул.Республиканская, 15	г.Ардатов	рп.Чамзинка, ул.Мира, 1а
Цена предложения, руб.	Определ.	1280000	5500508	490000	2000000
Общая площадь, м^2		283,8	1721,5	227	1073,7
Цена предложения 1 м^2, руб.		4510	3195	2159	1863
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		4510	3195	2159	1863
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		4510	3195	2159	1863
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		4510	3195	2159	1863
Типичная скидка на торг		0,767	0,767	0,767	0,767
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		3459	2451	1656	1429
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3459	2451	1656	1429
Местоположение		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3459	2451	1656	1429
Общая площадь		0,91	1,16	0,91	1,12
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3148	2843	1507	1600
Наличие коммуникаций		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3148	2843	1507	1600
Техническое состояние		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		3148	2843	1507	1600
Отдельный вход		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		3148	2843	1507	1600
Красная линия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		3148	2843	1507	1600
Отделка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		3148	2843	1507	1600
Встроенное или отдельное здание		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		3148	2843	1507	1600
Капитальность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		3148	2843	1507	1600
Этажность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3148	2843	1507	1600
Функциональное назначение		0,77	0,77	0,77	0,77
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		2424	2189	1160	1232
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4

		606	547	290	308
Цена предложения 1 м^2 общей площади после корректировок, руб		1751			

Расчет рыночной стоимости объектов оценки №2

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		с.Лямбирь, ул.Октябрьская, 102	п.Ромоданово, ул.Связистов, 12	г.Инсар	с.Кочкурово, ул Ленинская, 5
Цена предложения, руб.	Определ.	2700000	4500000	6400000	1600000
Общая площадь, м^2	1166	1000	2875	2600	620
Цена предложения 1 м^2, руб.		2700	1565	2462	2581
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		2700	1565	2462	2581
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		2700	1565	2462	2581
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		2700	1565	2462	2581
Типичная скидка на торг		0,836	0,836	0,836	0,836
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		2257	1309	2058	2157
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		2257	1309	2058	2157
Местоположение		0,62	0,62	0,62	0,62
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		1399	811	1276	1338
Общая площадь		1	1,08	1,08	0,95
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		1399	876	1378	1271
Наличие коммуникаций		0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		1036	648	1020	940
Техническое состояние		0,51	0,51	0,51	0,51
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		528	331	520	480
Отдельный вход		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		528	331	520	480
Красная линия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		528	331	520	480
Отделка		0,79	0,79	0,79	0,79
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		417	261	411	379
Встроенное или отдельное здание		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		417	261	411	379
Капитальность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		417	261	411	379
Этажность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		417	261	411	379
Вид использования		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		417	261	411	379
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		104	65	103	95
Цена предложения 1 м^2 общей площади после корректировок, руб		367			

Расчет рыночной стоимости объектов оценки №3

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		с.Лямбирь, ул.Ленина, 2	с.Ромоданово, ул.Центральная, 9	г.Ковылкино, ул.Ленина	рп.Чамзинка, ул.Мира, 1а
Цена предложения, руб.	Определ.	2950000	2000000	2800000	3000000
Общая площадь, м^2	138,1	644,8	240	455	445,5
Цена предложения 1 м^2, руб.		4575	8333	6154	6734
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		4575	8333	6154	6734
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		4575	8333	6154	6734
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		4575	8333	6154	6734
Типичная скидка на торг		0,836	0,836	0,836	0,836

Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		3825	6967	5145	5630
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3825	6967	5145	5630
Местоположение		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3825	6967	5145	5630
Общая площадь		1,17	1,00	1,09	1,09
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		4475	6967	5608	6136
Наличие коммуникаций		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		4475	6967	5608	6136
Техническое состояние		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		4475	6967	5608	6136
Отдельный вход		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		4475	6967	5608	6136
Красная линия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		4475	6967	5608	6136
Отделка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		4475	6967	5608	6136
Встроенное или отдельное здание		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		4475	6967	5608	6136
Капитальность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		4475	6967	5608	6136
Этажность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		4475	6967	5608	6136
Вид использования		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		4475	6967	5608	6136
Весовые коэффициенты		1/4	1	1/4	1/4
		1119	1742	1402	1534
Цена предложения 1 м^2 общей площади после корректировок, руб		5797			

Объект оценки №4,5

Номера объектов	**Объект оценки**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
		г.Рузаевка, ул.Станиславского, 22А	п.Чамзинка, ул.Республиканская, 15	г.Ардатов	рп.Чамзинка, ул.Мира, 1а
Цена предложения, руб.	Определ.	1280000	5500508	490000	2000000
Общая площадь, м^2		283,8	1721,5	227	1073,7
Цена предложения 1 м ^{2}, руб.		4510	3195	2159	1863
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		4510	3195	2159	1863
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		4510	3195	2159	1863
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		4510	3195	2159	1863
Типичная скидка на торг		0,767	0,767	0,767	0,767
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		3459	2451	1656	1429
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3459	2451	1656	1429
Местоположение		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3459	2451	1656	1429
Общая площадь		1,08	1,37	1,08	1,32
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3736	3357	1788	1886
Наличие коммуникаций		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3736	3357	1788	1886
Техническое состояние		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		3736	3357	1788	1886
Отдельный вход		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		3736	3357	1788	1886
Красная линия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		3736	3357	1788	1886
Отделка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ^{2}, руб.		3736	3357	1788	1886
Встроенное или отдельное здание		1	1	1	1

Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		3736	3357	1788	1886
Капитальность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб		3736	3357	1788	1886
Этажность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		3736	3357	1788	1886
Функциональное назначение		0,77	0,77	0,77	0,77
Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.		2877	2585	1377	1452
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		719	646	344	363
Цена предложения 1 м^2 общей площади после корректировок, руб		2073			

Объект оценки №6

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		УАЗ 2206	УАЗ 2206	УАЗ 2206	УАЗ 2206
Цена предложения, руб.	Определ.	55000	65000	65000	85000
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		55000	65000	65000	85000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		55000	65000	65000	85000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		55000	65000	65000	85000
Типичная скидка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.		50050	59150	59150	77350
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		50050	59150	59150	77350
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		50050	59150	59150	77350
Корректировка на год выпуска объекта		1,05	1,00	1,00	0,90
Скорректированная стоимость, руб.		52553	59150	59150	69615
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		52553	59150	59150	69615
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		13138	14788	14788	17404
Цена предложения после корректировок, руб		60117			

Объекты оценки №7

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		ГАЗ-САЗ (КО503В)	ГАЗ-САЗ (КО503В)	ГАЗ-САЗ (КО503В)	ГАЗ-САЗ (КО503В)
Цена предложения, руб.	Определ.	550000	500000	599000	600000
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		550000	500000	599000	600000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		550000	500000	599000	600000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		550000	500000	599000	600000
Типичная скидка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.		500500	455000	545090	546000
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		500500	455000	545090	546000
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		500500	455000	545090	546000
Корректировка на год выпуска объекта		0,85	0,95	0,80	0,85
Скорректированная стоимость, руб.		425425	432250	436072	464100
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		425425	432250	436072	464100
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		106356	108063	109018	116025
Цена предложения после корректировок, руб		439462			

Объекты оценки №8

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4

Марка, модель		ГАЗ 3221	ГАЗ 3221	ГАЗ 3221	ГАЗ 3221
Цена предложения, руб.	Определ.	150000	150000	160000	170000
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		150000	150000	160000	170000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		150000	150000	160000	170000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		150000	150000	160000	170000
Типичная скидка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.		136500	136500	145600	154700
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		136500	136500	145600	154700
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		136500	136500	145600	154700
Корректировка на год выпуска объекта		0,95	0,95	1,00	0,90
Скорректированная стоимость, руб.		129675	129675	145600	139230
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		129675	129675	145600	139230
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		32419	32419	36400	34808
Цена предложения после корректировок, руб		136045			

Объекты оценки №9

Номера объектов	**Объект оценки**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Марка, модель		Беларус 82.1	Беларус 82.1	Беларус 82.1	Беларус 82.1
Цена предложения, руб.	Определ.	700000	540000	740000	690000
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		700000	540000	740000	690000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		700000	540000	740000	690000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		700000	540000	740000	690000
Типичная скидка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.		637000	491400	673400	627900
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		637000	491400	673400	627900
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		637000	491400	673400	627900
Корректировка на год выпуска объекта		0,95	0,90	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, руб.		605150	442260	639730	596505
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		605150	442260	639730	596505
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		151288	110565	159933	149126
Цена предложения после корректировок, руб		570911			

Объекты оценки №10

Номера объектов	**Объект оценки**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Марка, модель		2 ПТС-4М	2 ПТС-4М	2 ПТС-4М	2 ПТС-4М
Цена предложения, руб.	Определ.	75000	60000	60000	50000
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		75000	60000	60000	50000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		75000	60000	60000	50000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		75000	60000	60000	50000
Типичная скидка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.		68250	54600	54600	45500
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		68250	54600	54600	45500
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		68250	54600	54600	45500
Корректировка на год выпуска объекта		1,00	1,00	1,60	2,00

Скорректированная стоимость, руб.		68250	54600	87360	91000
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		68250	54600	87360	91000
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		17063	13650	21840	22750
Цена предложения после корректировок, руб		75303			

Объекты оценки №11

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		установка горизонтального прокола грунта	установка горизонтального прокола грунта	установка горизонтального прокола грунта	установка горизонтального прокола грунта
Цена предложения, руб.	Определ.	170000	110000	250000	270000
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		170000	110000	250000	270000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		170000	110000	250000	270000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		170000	110000	250000	270000
Типичная скидка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.		154700	100100	227500	245700
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		154700	100100	227500	245700
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		154700	100100	227500	245700
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		154700	100100	227500	245700
Потребность в ремонте		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		139230	90090	204750	221130
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		34808	22523	51188	55283
Цена предложения после корректировок, руб		163800			

Рыночная стоимость объектов оценки определенная сравнительным подходом

№	Наименование объекта	РС, за ед. сравнения	Площадь, кол-во	РС, руб.
	объекты недвижимости			
1	Нежилое здание площадью 563,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:2288 (очистные в п. Чамзинка на ул. Фабричной)	1751	563,4	986513
2	Нежилое здание площадью 1 166 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114004:791 (больница в с. Репьевка)	367	1166	427922
3	Нежилое помещение площадью 138,1 кв.м с кадастровым номером 13:22:0115007:724 (магазин в п. Комсомольский на ул. Калинина)	5797	138,1	800566
4	Нежилое здание площадью 39,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114003:2476 (водозаборный узел в п. Чамзинка на ул. Лесная)	2073	39,4	81676
5	Нежилое здание площадью 66,7 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:4867 (водозаборный узел в п. Чамзинка)	2073	66,7	138269
	автоспецтехника			
6	УАЗ 2206, 1995 г.в., цвет белая ночь	60117	1	60117
7	ГАЗ-САЗ 3901-10, 2009 г.в.. Цвет белый	439462	1	439462
8	ГАЗ 322132, 2010 г.в., цвет белый	136045	1	136045
9	трактор Беларус 82.1, 2006 г.в.	570911	1	570911
10	прицеп тракторный 2 ПТС-4М, 2002 г.в.	75303	1	75303
11	АСР-60 (установка)	163800	1	163800
	итого			3880584

8.4.7 Согласование результатов

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была рассмотрена возможность использования основных оценочных подходов: затратного, сравнительного и доходного. На основании информации, имеющейся в распоряжении Оценщика, было установлено, что оценку рыночной стоимости объекта оценки возможно и целесообразно провести с использованием сравнительного подхода методом сравнения продаж. Поскольку в рамках настоящего Отчета применялся

только один подход, процедура согласования, а также указание результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, не требуются.

Обоснование отказа от использования в расчетах рыночной стоимости объекта оценки затратного и доходного подходов было приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости

№	Наименование объекта		РС, руб.	Округленное значение РС, руб.
	объекты недвижимости			
1	Нежилое здание площадью 563,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:2288 (очистные в п. Чамзинка на ул. Фабричной)	563,4	986513	987000
2	Нежилое здание площадью 1 166 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114004:791 (больница в с. Репьевка)	1166	427922	428000
3	Нежилое помещение площадью 138,1 кв.м с кадастровым номером 13:22:0115007:724 (магазин в п. Комсомольский на ул. Калинина)	138,1	800566	801000
4	Нежилое здание площадью 39,4 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114003:2476 (водозаборный узел в п. Чамзинка на ул. Лесная)	39,4	81676	82000
5	Нежилое здание площадью 66,7 кв.м, с кадастровым номером 13:22:0114002:4867 (водозаборный узел в п. Чамзинка)	66,7	138269	138000
	автоспецтехника и оборудование			
6	УАЗ 2206, 1995 г.в., цвет белая ночь	1995	60117	60000
7	ГАЗ-САЗ 3901-10, 2009 г.в.. Цвет белый	2009	439462	439000
8	ГАЗ 322132, 2010 г.в., цвет белый	2010	136045	136000
9	трактор Беларус 82.1, 2006 г.в.	2006	570911	571000
10	прицеп тракторный 2 ПТС-4М, 2002 г.в.	2002	75303	75000
11	АСР-60 (установка)	н/д	163800	164000
	итого			**3 881 000**

9 Заключение

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

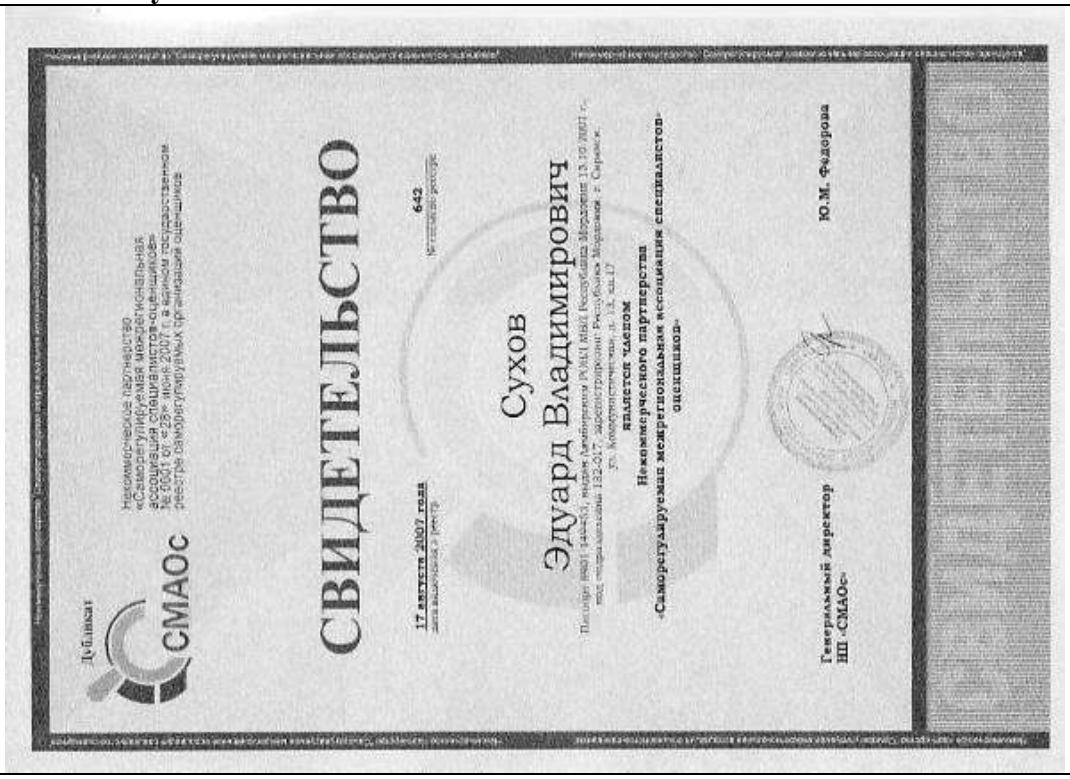
3 881 000

(Три миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча)

руб.

Оценщик к.ю.н. Сухов Э.В.

6. Приложения к отчету





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012254-2 «17» мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлениям оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Сухову Эдуарду Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «17» мая 2018 г. № 65

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» мая 2021 г.



Гелиос

ПОЛИС №700-0001443-03566

«08» ноября 2018 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующим на основании Лицензии СИ №0107, далее Страховщик и гражданином или Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе. Приложениях к нему, в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	**Сухов Эдуард Владимирович**
2. Тип деятельности (необходимое отметить ☒)	☒ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность как индивидуальный предприниматель ☐ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом
3. Выгодоприобретатель	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и понесший убытки, в пользу третьих лиц, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с рисками ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам.
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
6. Валюта договора	☒ рубли ☐ евро ☐ доллары США
7. Страховые суммы	

Страховая сумма / лимит ответственности	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза ☐ безусловная ☐ условная	Страховая премия
3 000 000,00	1 000 000,00	нет	2200,00

8. Общая страховая сумма	**3 000 000,00** (Три миллиона) рублей 00 коп.
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет: 2 200,00 (Две тысячи двести тысяч) руб.00 коп.	
10. Порядок оплаты: единовременно в срок до «15» ноября 2018 г.	
11. Период страхования	с «01» декабря 2018 г., но не ранее оплаты страховой премии до «30» ноября 2019 г.
12. Приложения к Полису	☒ заявление на страхование ☒ договор страхования
13. Дополнительные условия	1.Страхователь имеет право отказаться от договора страхования в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его заключения при отсутствии в данном периоде событий, имеющих признаки страхового случая. 2.В этом случае уплаченная страховая премия возвращается Страхователю в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления Страхователя об отказе от договора страхования. 3.Договор страхования считается прекратившим свое действие с даты получения Страховщиком письменного заявления Страхователя об отказе от договора страхования. 4.Подтверждением направления письменного заявления в срок является дата регистрации Страховщиком заявления Страхователя об отказе от договора страхования (при обращении Страхователя в офис Страховщика) либо дата почтового уведомления сотрудником (при направлении Страхователем документов на адрес Страховщика средствами почтовой связи).

СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика)	СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО Страховая Компания «Гелиос» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 775001001 БИК 044525823 К/с 30101810200000000823 Р/с 40701810099000000123 в банке «ТТБ» (АО) в г. Москва Адрес для офиса приема в г. Сергиев-Посад, г. Сергиев, пр. Ленина д. 41 должность ФИО	С полными текстами «Правил страхования ответственности оценщиков» от «27» декабря 2016 г. ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил: Сухов Эдуард Владимирович Паспортные данные: 8010 149855 выдан Хотьковским РОВД МВД РФ 10.09.2010 500-125 ИНН 331500092370 Сухов Э.В.

Сухову Э.В.
430005, г. Саранск,
ул. Коммунистическая, д. 13, кв. 17

06 июня 2019г.

Заявка на оценку

Уважаемый Эдуард Владимирович!

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 15.06.2018г. по делу №А39-8377/2017 муниципальное предприятие Чамзинского муниципального района "ВодоканалСервис" (431700, Республика Мордовия, Чамзинский район, п. Чамзинка, ул. Республиканская, д.16, ОГРН 1041310000720, ИНН 1322120512) признано банкротом, открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Белов О.В. (ИНН 132708474959, СНИЛС 139-443-165 71, адрес для корреспонденции: 430010, РМ, г. Саранск, ул. Московская, д. 62А, оф.301) - член Крымского союза профессиональных арбитражных управляющих «ЭКСПЕРТ» (ОГРН СРО 1149102040185, ИНН СРО 9102024960, место нахождения: 298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, д. 4, литер «Э», кв. 5).

Настоящим прошу провести оценку следующего имущества должника:

№	Наименование имущества	Примечание
1	Нежилое здание площадью 563,4 кв.м. с кадастровым номером 13:22:0114002:2288 (очистные в п. Чамзинка по ул. Фабричной) Балансовая стоимость – 279 770 руб.	С сохранением текущего использования
2	Нежилое здание площадью 1 166 кв.м. с кадастровым номером 13:22:0114004:791 (больница в с. Репьевка) Балансовая стоимость – 4 840 569,70 руб.	С сохранением текущего использования
3	Нежилое помещение площадью 138,1 кв.м с кадастровым номером 13:22:0115007:724 (магазин в п. Комсомольский на ул. Калинина) Балансовая стоимость – 14 724 руб. Залоговая стоимость - 2 088 000 руб.	С сохранением текущего использования
4	Нежилое здание площадью 39,4 кв.м. с кадастровым номером 13:22:0114003:2476 (водозаборный узел в п. Чамзинка на ул. Лесная) Балансовая стоимость – 228 260 руб.	С сохранением текущего использования
5	Нежилое здание площадью 66,7 кв.м. с кадастровым номером 13:22:0114002:4867 (водозаборный узел в п. Чамзинка) Балансовая стоимость – 61 610 руб.	С сохранением текущего использования
6	УАЗ 2206, 1995 г.в., цвет белая ночь Балансовая стоимость 23 000 руб.	В разукомплектованном состоянии
7	ГАЗ-САЗ 3901-10, 2009 г.в., Цвет белый Балансовая стоимость 305 074 руб.	На ходу (без дефектов)
8	ГАЗ 322132, 2010 г.в., цвет белый Балансовая стоимость – 457 493,91 руб.	На ходу (без дефектов)
9	Трактор Беларус 82.1, 2006 г.в. Балансовая стоимость 52 500 руб.	На ходу (без дефектов)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008709-1 «04» апреля 20 18 г.

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 по организации подготовки управленческих кадров»

от «04» апреля 20 18 г. № 58

Директор А.С. Бужин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» апреля 20 21 г.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ

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

Дата 23.04.2018 № 13-00-4001/5001/2018-1268

На основании запроса от 20.04.2018, поступившего на рассмотрение 20.04.2018, сообщаем, что правообладателю

Муниципальное предприятие Чамзинского муниципального района "Водоканал Сервис", ИНН: 1322120512, ОГРН: 1041310000720, дата гос.регистрации: 30.03.2004; адрес места нахождения: Республика Мордовия, Чамзинский район, Республика Мордовия, Чамзинский район, рп. Чамзинка, ул. Республиканская, д. 16 , за период с 01.01.2014 по 20.04.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	13:22:0114002:4867
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рп Чамзинка
			Площадь:	66, 7 кв. м
	1.2.		Вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
			дата государственной регистрации:	29.11.2012
			номер государственной регистрации:	13-13-06/064/2012-253
			основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 13.04.2009, дата вступления в законную силу:14.05.2009
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
			номер государственной регистрации:	13:22:0114002:4867-13/006/2017-9
2.	2.1.		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	13:22:0114002:2288

10	Прицеп тракторный 2 ПТС-4М, 2002 г.в. Балансовая стоимость – 88 992,88 руб.	На ходу (без дефектов)
11	АСР-90 (гидравлическая установка для бестраншейной замены труб) Балансовая стоимость 1 150 000 руб.	Состояние неизвестно

Арбитражный управляющий **О.В. Белов**
(действующий в качестве конкурсного управляющего МП «Водоканал Сервис»)

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.3.	3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
		номер государственной регистрации:	13:22:0114002:2397-13/006/2017-9
4.1.	Вид объекта недвижимости:		Помещение
	Кадастровый номер:		13:22:0115007:724
	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Республика Мордовия, Чамзинский район, рп. Комсомольский, ул. Калинина, д. 5
	Площадь:		138, 1 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:		Хозяйственное ведение
	дата государственной регистрации:		15.12.2008
	номер государственной регистрации:		13-13-06/066/2008-260
	основание государственной регистрации:		Акт приема-передачи основных средств от 01.03.2008; Постановление от 17.01.2008 №20, выдавший орган: Администрация Чамзинского муниципального района Республики Мордовия; Постановление от 20.11.2008 №1002, выдавший орган: Администрация Чамзинского муниципального района Республики Мордовия
	дата государственной регистрации прекращения права:		
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Ипотека, Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п.Комсомольский, ул.Калинина, д.5, усл.№ 13-13-06/066/2008-260, Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 138, 1 кв. м, инв.№ 5210/11, лит. А
		номер государственной регистрации:	13-13-06/059/2010-008
	4.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
		номер государственной регистрации:	13:22:0115007:724-13/006/2017-7
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Республика Мордовия, Чамзинский район, рп. Чамзинка, ул. Фабричная
	Площадь:		563, 4 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:		Хозяйственное ведение
	дата государственной регистрации:		29.11.2012
	номер государственной регистрации:		13-13-05/064/2012-254
	основание государственной регистрации:		Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 13.04.2009, дата вступления в законную силу: 14.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:		
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
		номер государственной регистрации:	13:22:0114002:2288-13/006/2017-9
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	13:22:0114002:2397
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Мордовия, Чамзинский район, рп. Чамзинка, ул. Ленина, д. 8
		Площадь:	478, 3 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	22.08.2006
		номер государственной регистрации:	13-13-06/023/2006-303
		основание государственной регистрации:	АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ОТ 15.03.2005Г.; РАСПОРЯЖЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ЧАМЗИНСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ ОТ 14.03.2005Г. № 40
		дата государственной регистрации прекращения права:	

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
6.3.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
6.3.1.	номер государственной регистрации:		13:22:0114003:2476-13/006/2017-9
7. Получатель выписки:			Белов Олег Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

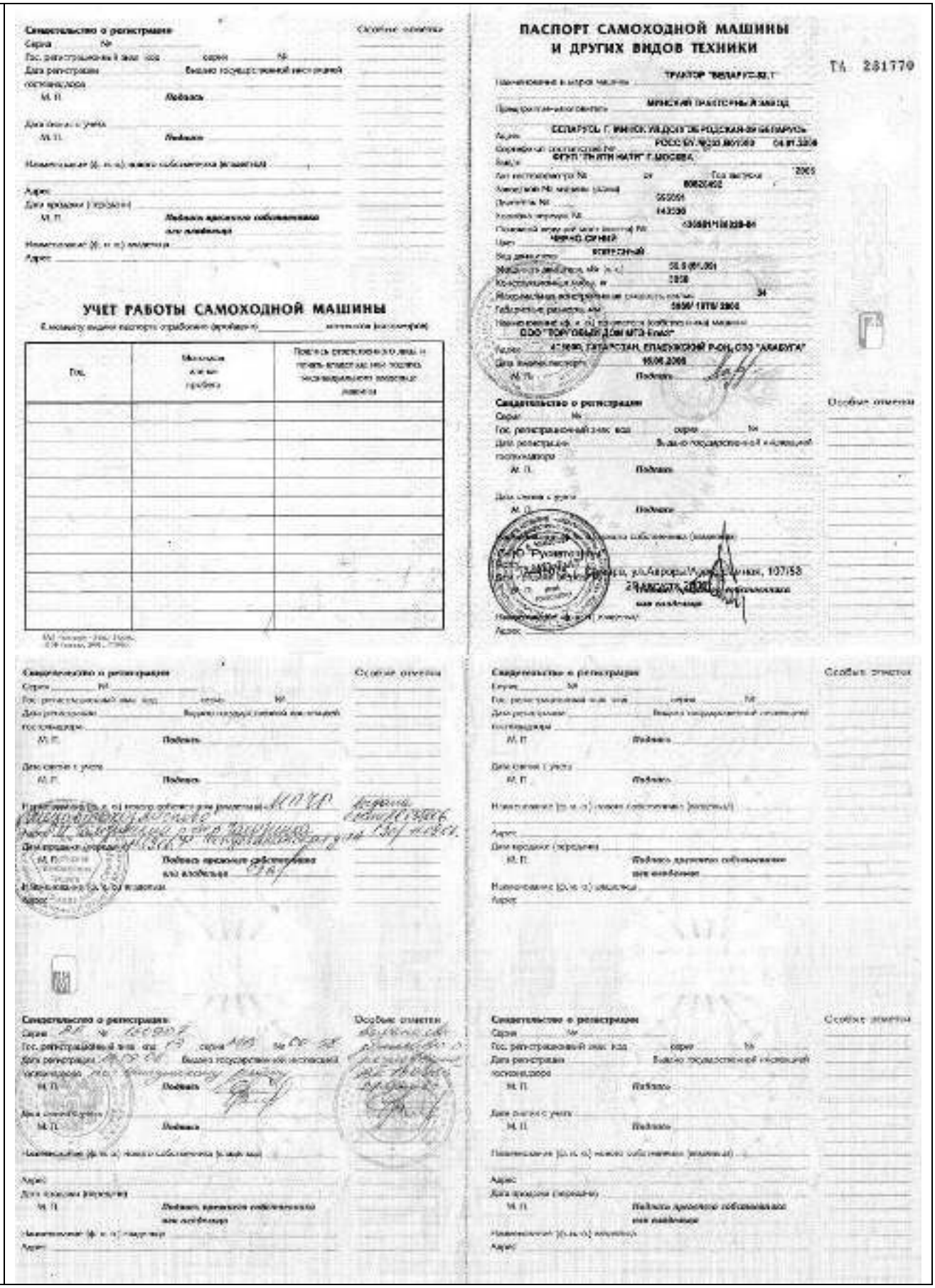
В соответствии со статьей 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в формах, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер межрайонного отдела — Мальцова Ю.В.

(должность уполномоченного должностного лица) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРН для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

	Кадастровый номер:		13:22:0114004:791
	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Республика Мордовия, р-н Чамзинский, с Репьевка, ул Советская, д 46б
	Площадь:		1166 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:		Хозяйственное ведение
	дата государственной регистрации:		12.12.2008
	номер государственной регистрации:		13-13-06/050/2008-231
	основание государственной регистрации:		Постановление Глава администрации Чамзинского муниципального района Республики Мордовия №633 от 04.08.2008г; Акт приема-передачи основных средств от 05.08.2008г
	дата государственной регистрации прекращения права:		
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
5.3.1.	номер государственной регистрации:		13:22:0114004:791-13/006/2017-9
6.	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		13:22:0114003:2476
	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое здание
6.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Республика Мордовия, р-н Чамзинский, рп Чамзинка, ул Лесная, д 6п4
	Площадь:		39, 4 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:		Хозяйственное ведение
	дата государственной регистрации:		29.11.2012
	номер государственной регистрации:		13-13-06/064/2012-252
	основание государственной регистрации:		Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 13.04.2009, дата вступления в законную силу:14.05.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:		



Свидетельство о регистрации
Серия № Особые отметки
Гос. регистрационный знак код серия №
Дата регистрации Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора
М. П. Подпись
Дата снятия с учета
М. П. Подпись
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. Подпись прежнего собственника или владельца
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К машине выдан паспорт отработано (пробег) моточасов (километров)

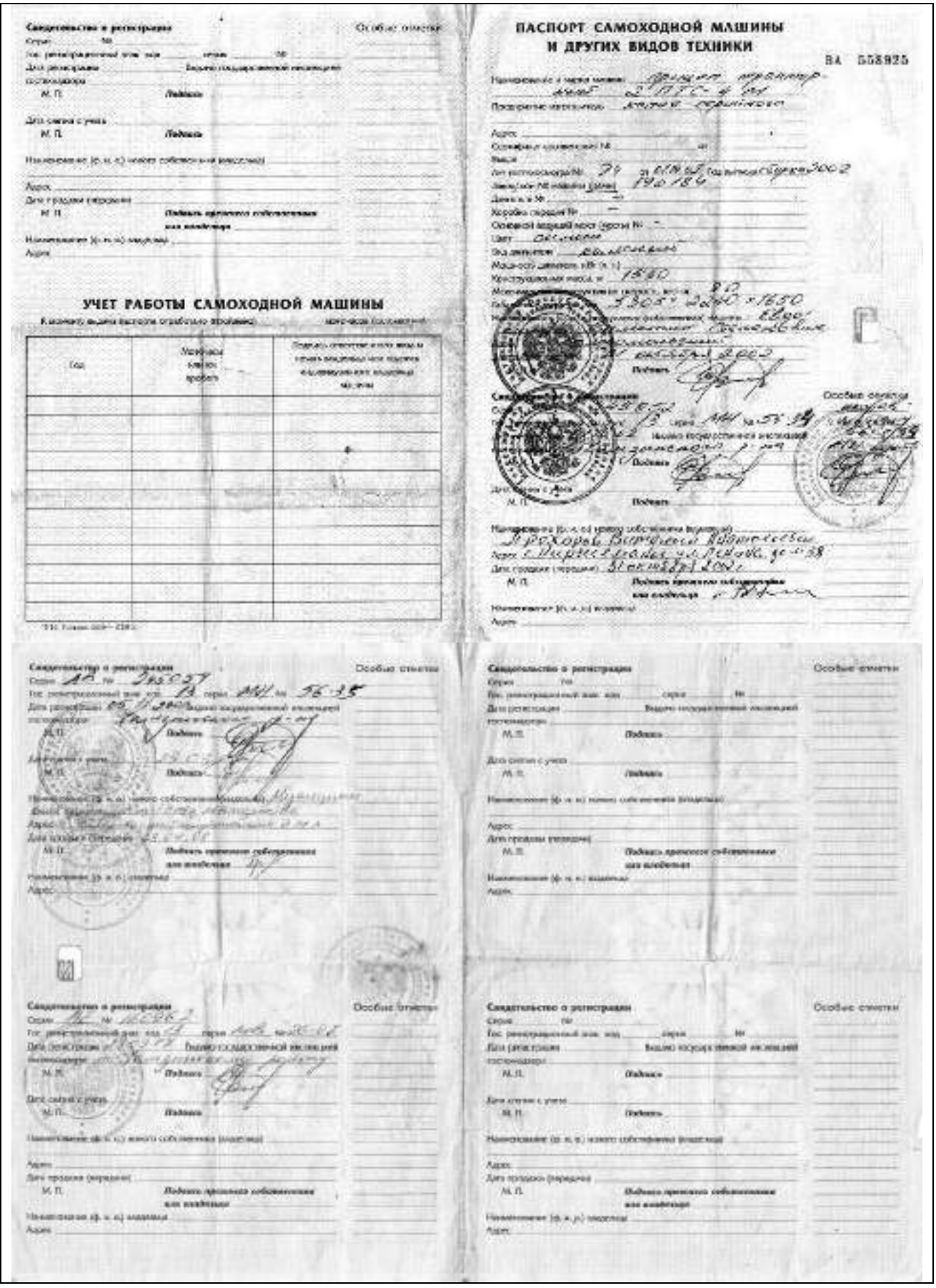
Год	Наработка с начала сезона (пробега)	Подпись ответственного лица и печать владельца или трактористо-машиниста данного хозяйства

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

ТА 231779

Наименование и марка машины ТРАКТОР "БЕЛАРУС-82.1"
Предприятие-изготовитель МИНСКИЙ ТРАКТОРНЫЙ ЗАВОД
Адрес БЕЛАРУСЬ, Г. МИНСК, УЛ.ДОСТОЕВСКОГО-ВУЛ.БЕЛАРУСЬ
Сертификат соответствия №
Банк ФИЛИАЛ "ПРОМТРАКТОРНЫЙ" Г.МОСКВА
Акт постановки № от Год выпуска 2005
Заводской № машины (шасси)
Двигатель №
Коробка передач №
Основной ведущий мост (мосты) №
Цвет ЧЕРНО-СИНИЙ
Вид движителя КОЛЕСНЫЙ
Масса машины эксплуатационная, кг
Конструкционная масса, кг
Максимальная конструкционная скорость, км/ч
Габаритные размеры, мм
Наименование (ф. и. о.) первого собственника машины
ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ МТЗ-КАМА"
Адрес
Дата выписки паспорта
М. П. Подпись

Свидетельство о регистрации Особые отметки
Серия № Выдано государственной инспекцией
Гос. регистрационный знак код серия №
Дата регистрации
гостехнадзора
М. П. Подпись
Дата снятия с учета
М. П. Подпись
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. Подпись прежнего собственника или владельца
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес



Свидетельство о регистрации

Особые отметки

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

Год	Условные единицы работы	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись владельца машины

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

ВА 503925

Свидетельство о регистрации

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Особые отметки

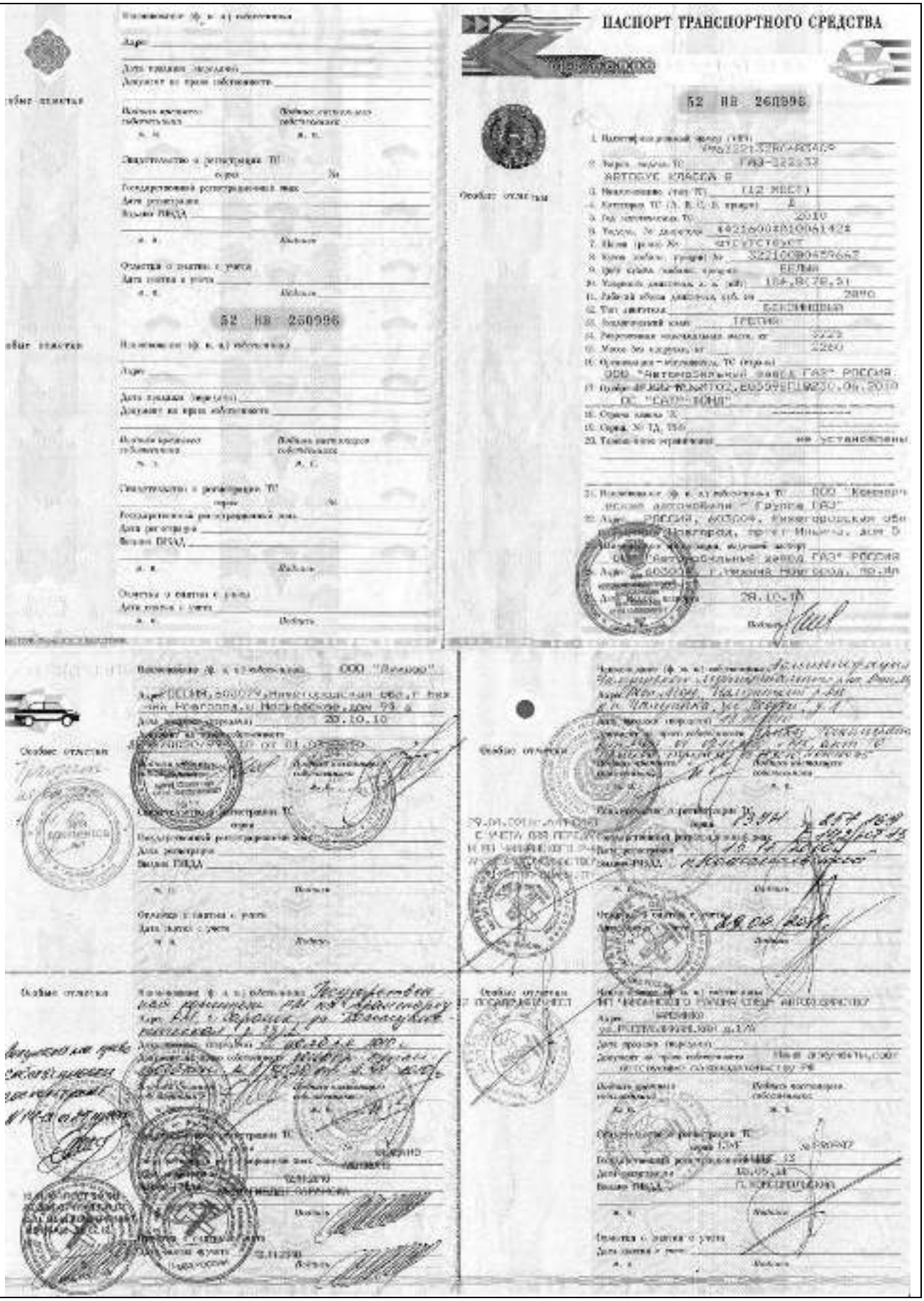
Свидетельство о регистрации

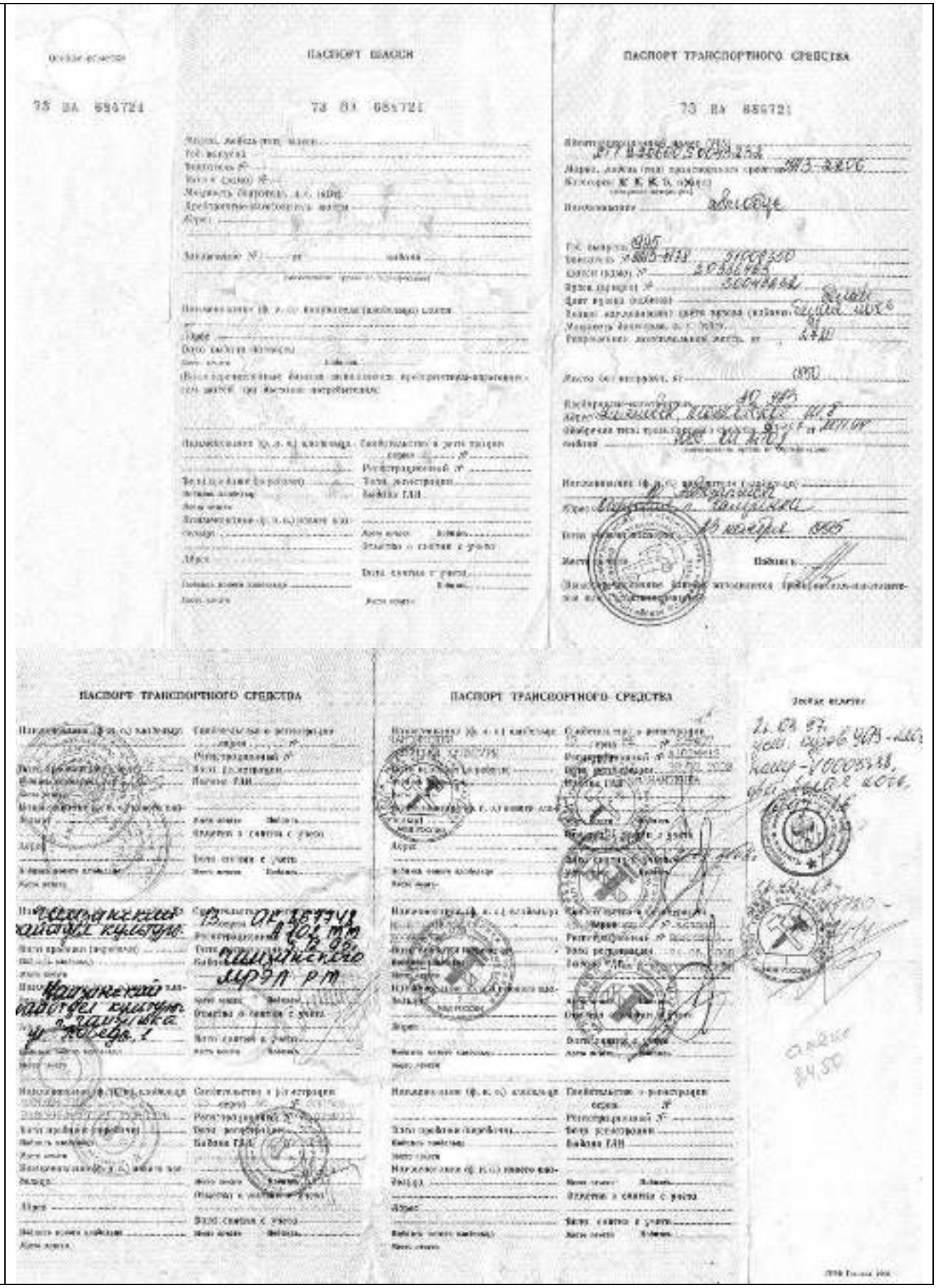
Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Особые отметки


ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА


ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА
52 НВ 260996
52 НВ 250996
АВТОБУС КЛАССА II
ООО "Автомобильный завод ГАЗ" РОССИЯ
ООО "Автомобильный завод ГАЗ" РОССИЯ
ООО "Компания
Особые отметки
Особые отметки
Особые отметки
Особые отметки
Особые отметки



ПАСПОРТ ШАССИ

73 ВА 856721

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

73 ВА 856721

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ОРДЕНА ЛЕНИНА И ОРДЕНА ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ
Чамзинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА

Встроенное нежилое помещение

Адрес (местоположение)

Область, республика Республика Мордовия
Район Чамзинский
Город р.п.Комсомольский
Улица Калинина
№ дома 5
Корпус

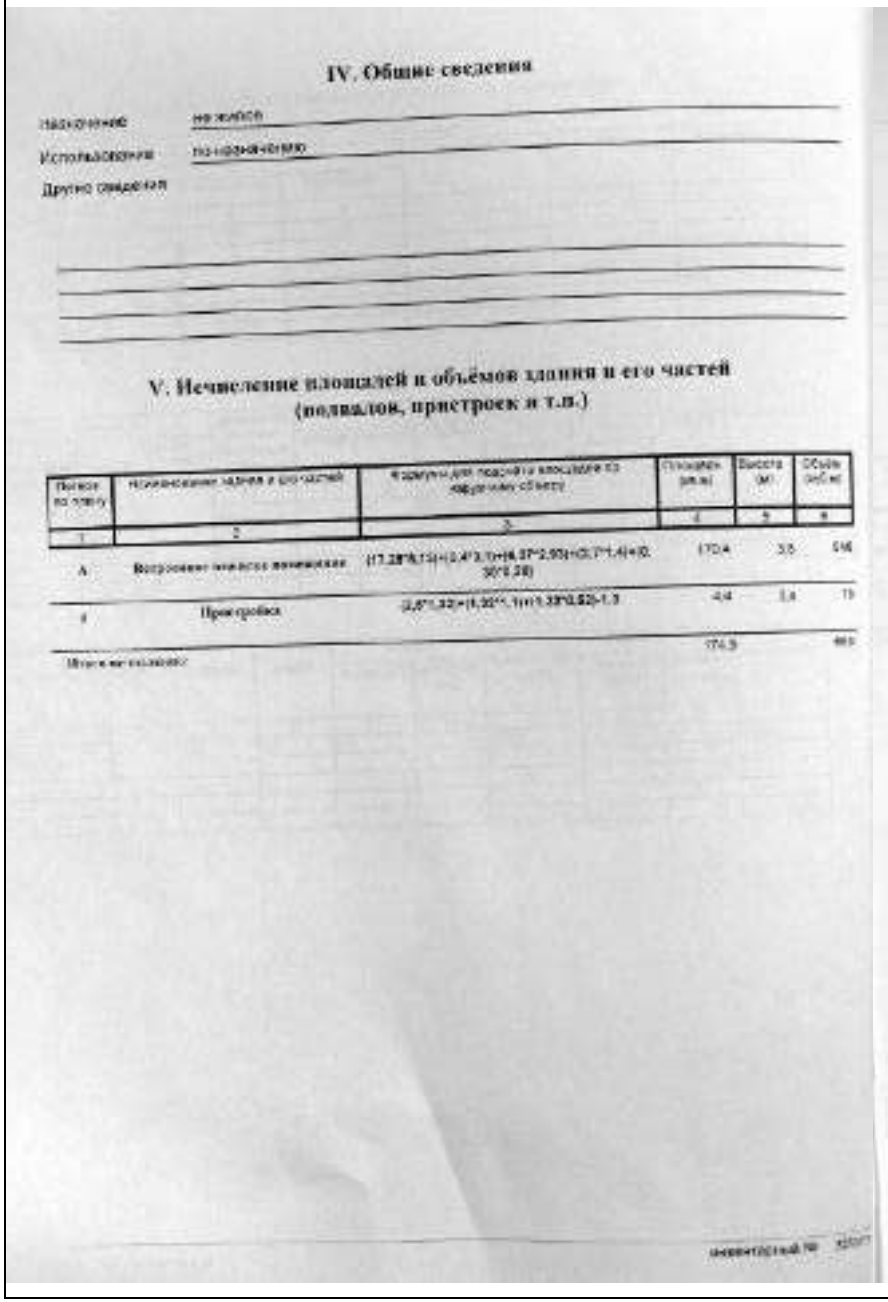
		А	Б	В	Г	Д	Е
Инвентарный номер	5210174
Реестровый номер	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 07.10.2008

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
Чамзинский район, р.п.Комсомольский,
ул.Калинина, дом.5
(МАСШТАБ 1:500)

Улица Калинина

Дата	Чамзинское отделение
07.10.2008	Составил Калистратова Н.Д.
	Проверил Сергеев С.И.



IV. Общие сведения

Назначение: не жилое

Использование: по назначению

Другие сведения

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по каждому объему	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Встроенные нежилые помещения	(17.28*8.13+(3.4*3.1+6.37*2.93+0.77*1.4+0.30*0.28)	170.4	3.5	596
а	Пристройка	2.6*1.32+(6.32*1.1+1.33*0.52)-1.3	4.9	3.5	17
			175.3		613

Штампик основного

инвентарный № 52077

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка				
по документам	фактически	застроено	Незастроенная площадь	
			замощено	прочая
1	2	3	4	5
0.0	0.0	136.1	0.0	0.0

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми нагревателями	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
136.1	136.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	Центрального снабжения	Жидким топливом		пассажирские	грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
136.1	0.0	0.0	136.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

инвентарный № 52077

VII.Техническое описание служебных построек

Литера А Этажность Износ, % 49

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка в % к гр. 3	Удельный вес с поправкой
1	Фундамент	Бутовый	10	0,65	10,65
2	Стены и перегородки	Бутовые	42	0,68	28,56
3	Кровля	Асбестоцементные листы по деревянной обрешетке	28	1	28
4	Полы	Бетонные	15	1	15
5	Прочие	Простые	5	1	5
	ИТОГО		100		97,21

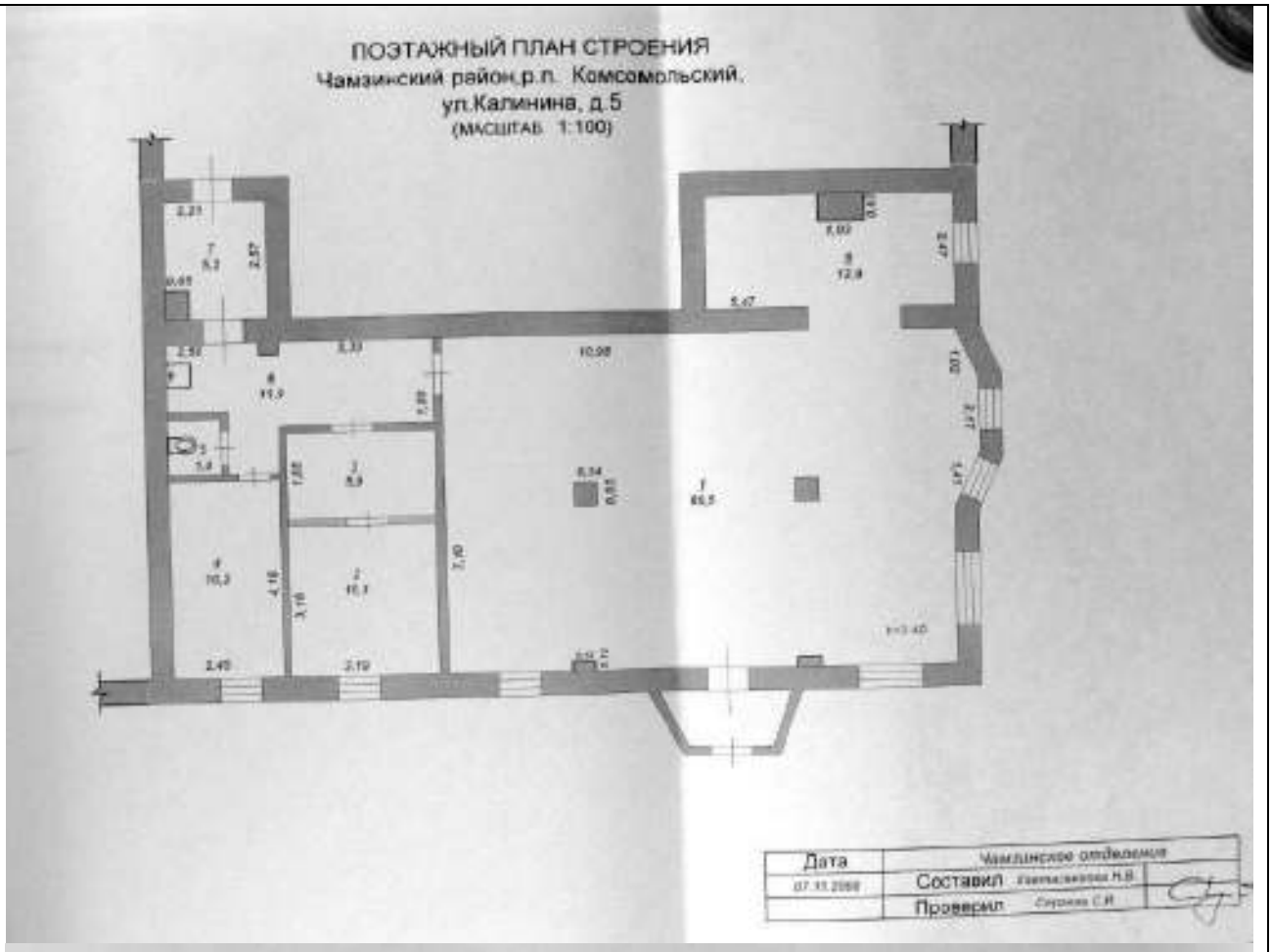
VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

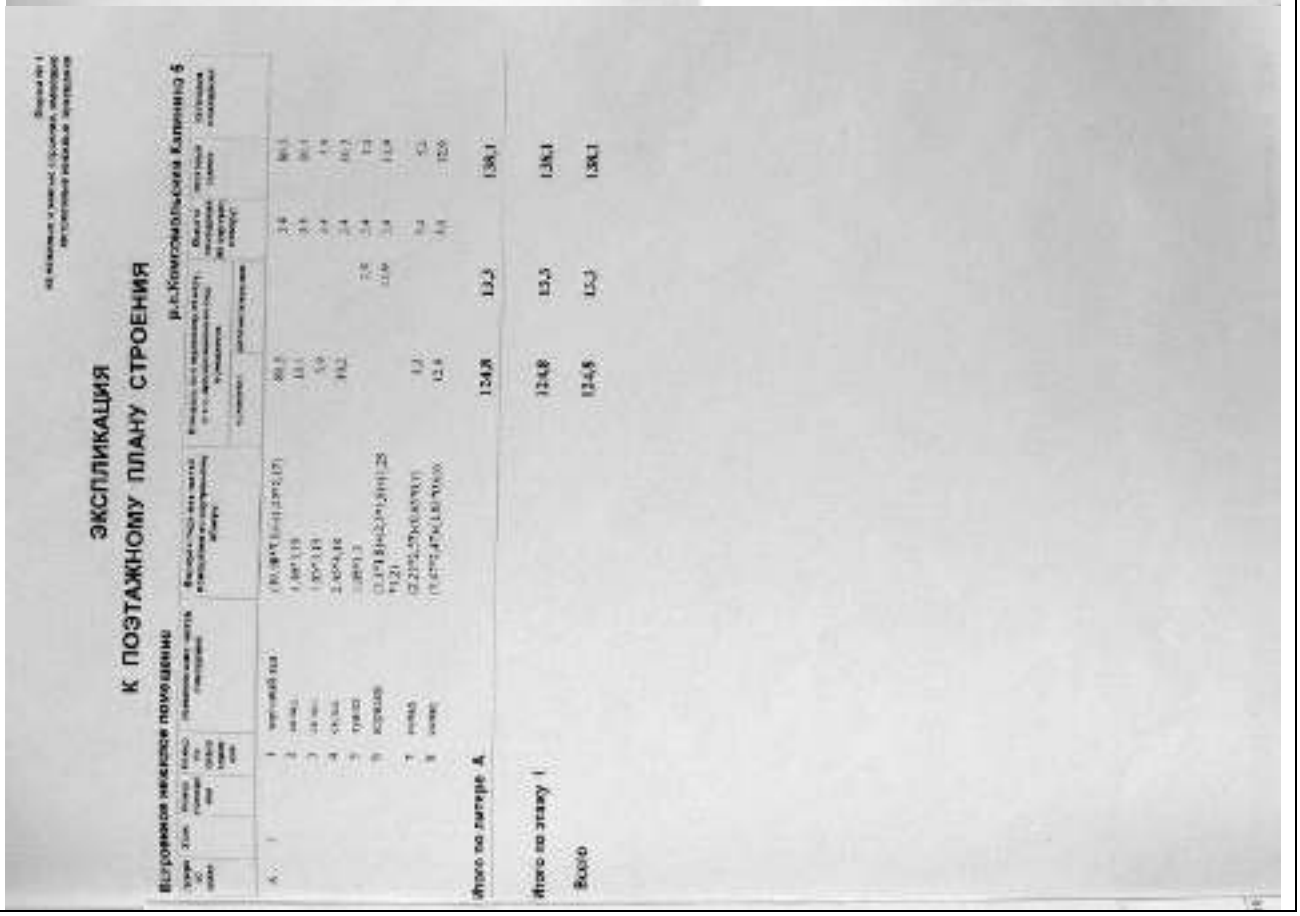
Литера А Год постройки 1960 г. капит. ремонта Число этажей 1

Группа капитальности На отделке простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние основных частей (трещины, глубина, м и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка в % к гр. 3	Уточненный вес с поправкой	Износ в %	Процент износа к стоимости	Текущие изменения износа %	
									увеличение	уменьшение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бутовый ленточный	Трещины	8	1	8	55	4,4		
2	Стены и перегородки	Деревянные	каменноугольные оконы	15	1	15	55	8,25		
3	Перекрытия	Деревянные стропильные	Трещины растворные	11	1	11	50	5,5		
4	Кровля	Шиферная	Трещины	12	1	12	55	6,6		
5	Проемы	Двойные створные, переплеты деревянные	Перекосы коробок	7	1	7	50	3,5		
6	Полы	Бетонные плиты	Износ покрыт.	14	1	14	50	7		
7	Отделочные работы	Штукатурка побелка, окраска	Окрасочный слой растрескался,	2	1	2	50	1		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Центральное		25	1	25	50	12,5		
9	Прочие работы	Отмостка	Трещины	5	1	5	55	2,8		
	ИТОГО			100,0		100,0		52,8		

% износа, приведенный к 100: (итого износ по всем цветным частям) / (цветная часть гр. 7) = 82





ЭКСПЛИКАЦИЯ

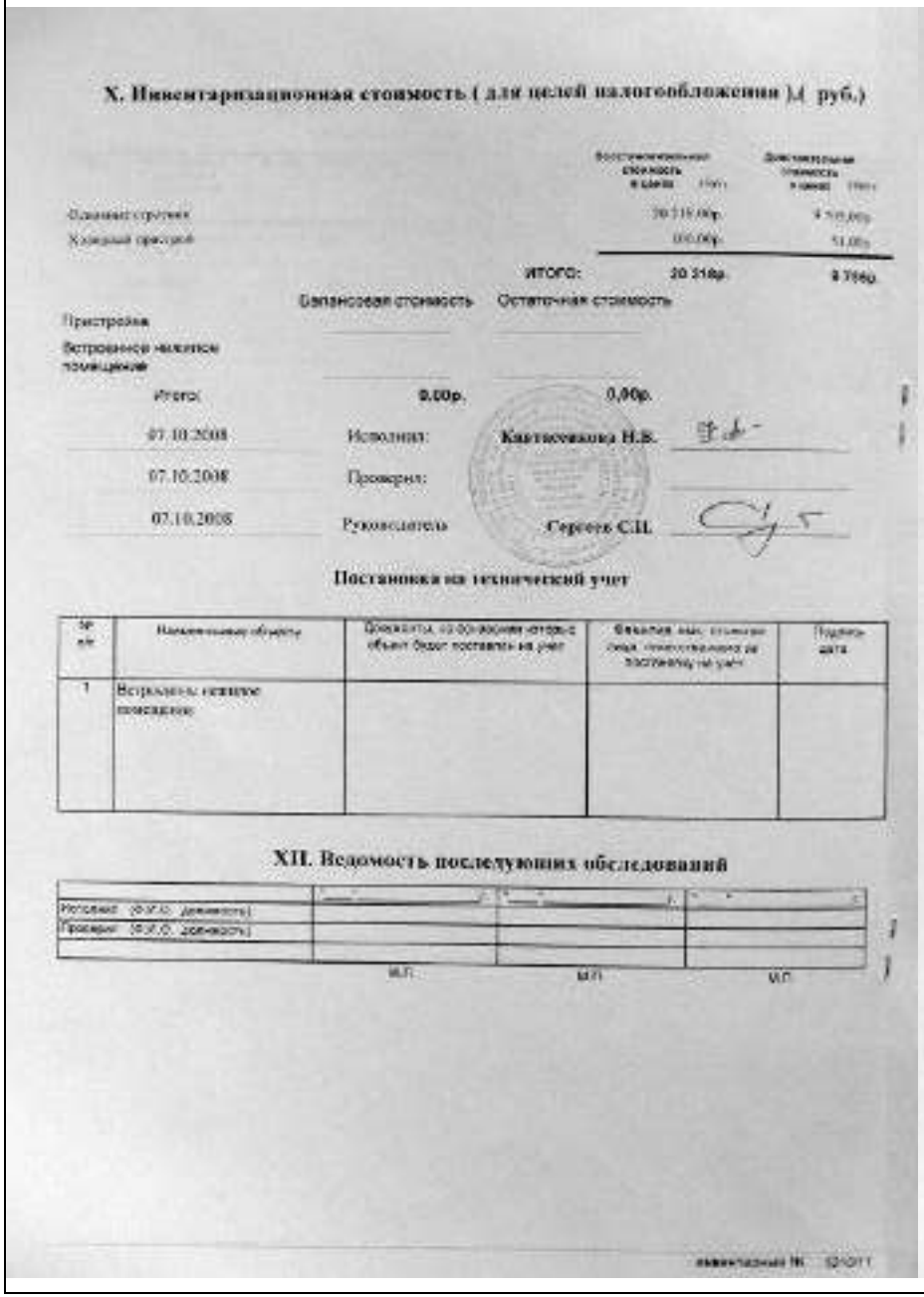
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

р.п.Комсомольский Калинина 5

Итого по литере А 134,8 13,3 136,1

Итого по этажу 1 134,8 13,3 136,1

Всего 134,8 13,3 136,1



X. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения),(руб.)

	Восстановительная стоимость в ценах (тыс.)	Действительная стоимость в ценах (тыс.)
Основные строения	20 318,00р.	9 756,00р.
Холодный пристрой	0,00р.	51,00р.
ИТОГО:	20 318р.	9 756р.

	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
Пристройка		
Встроенное нежилое помещение		
Итого:	0,00р.	0,00р.

07.10.2008 Исполнил: Квятковская Н.В.

07.10.2008 Проверил:

07.10.2008 Руководитель Сергеев С.П.

Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Встроенные нежилые помещения			

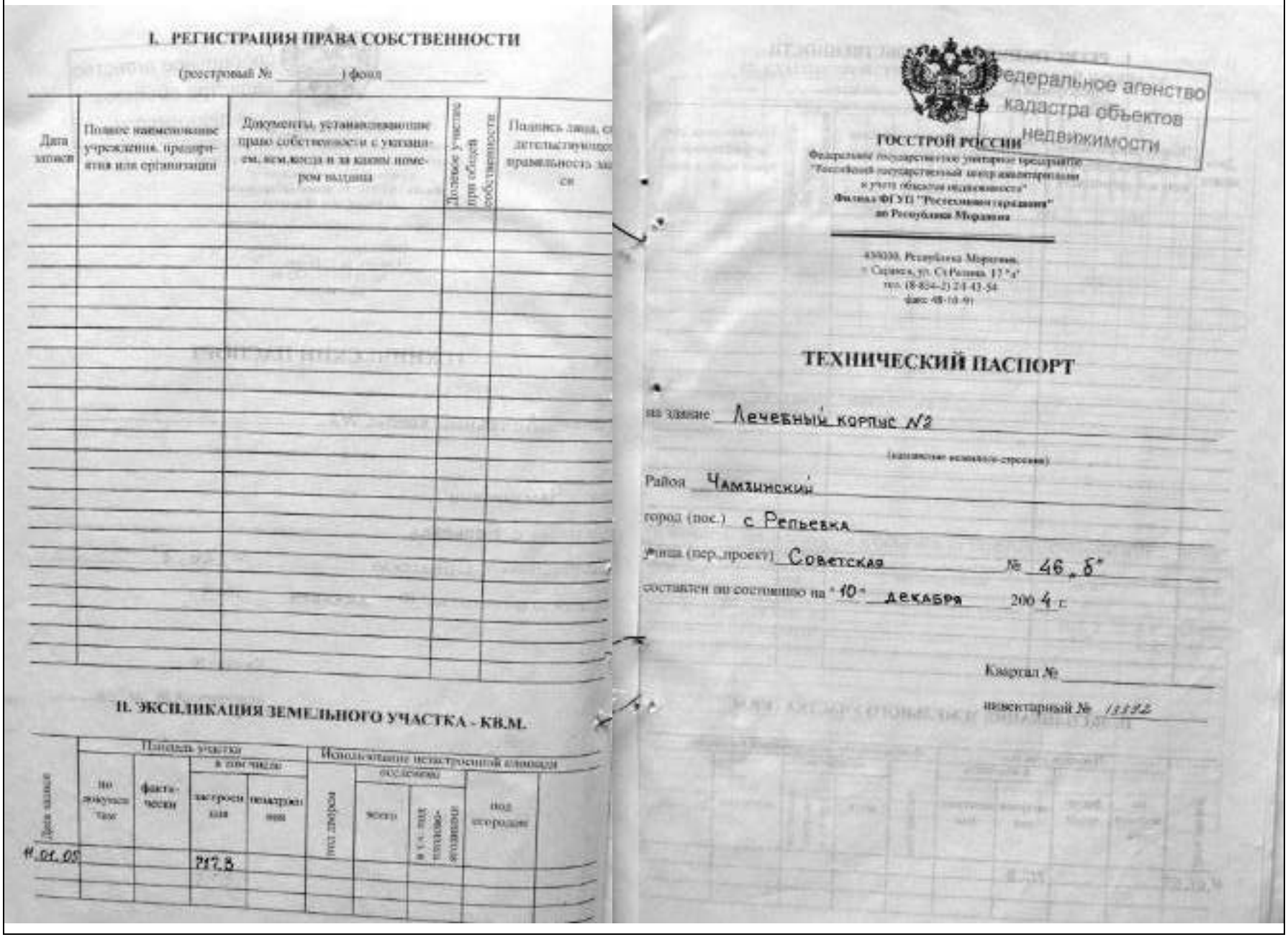
XII. Ведомость последующих обследований

Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
	м.п.	м.п.	м.п.

инвентарное № 02/011

IX.Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер	Наименование строений и помещений	№ табл.	Измер. ед.	Стоим. измерит. по таблице	Цен. от. коэфф.	Стоим. после корр. ценост. коэфф.	Стоим. измерит. в поясах	Количество ед. измер. (объем, площадь)	Восстановительная стоимость в ценах (тыс.)	% износа	Действительная стоимость в ценах (тыс.)
А	Встроенно-нежилое помещение	26 К 012а	куб.м	31,2	1	31,20	31,20	948	29 578	12	9 756
а	Пристройка	26 К 012 б	куб.м	30,4	0,73	22,50	22,50	4,44	100	49	51



I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(реестровый № _____) фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выдана	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, с... ответственного за правильность за... ся

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - КВ.М.

Дата записи	Площадь участка				Использование исторической площади			
	по документам	фактически	в том числе: застроенная	в том числе: незастроенная	под дворами	в том числе: осушенная	в том числе: орошаемая	под огородами
11.01.05			217,3					

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ГОССТРОЙ РОССИИ

Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Республике Мордовия

430030, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Ст.Разина, 17 "а" тел. (8-834-2) 24-43-54 факс 48-10-91

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Лечебный корпус №2

(наименование основного строения)

Района Чамзинский

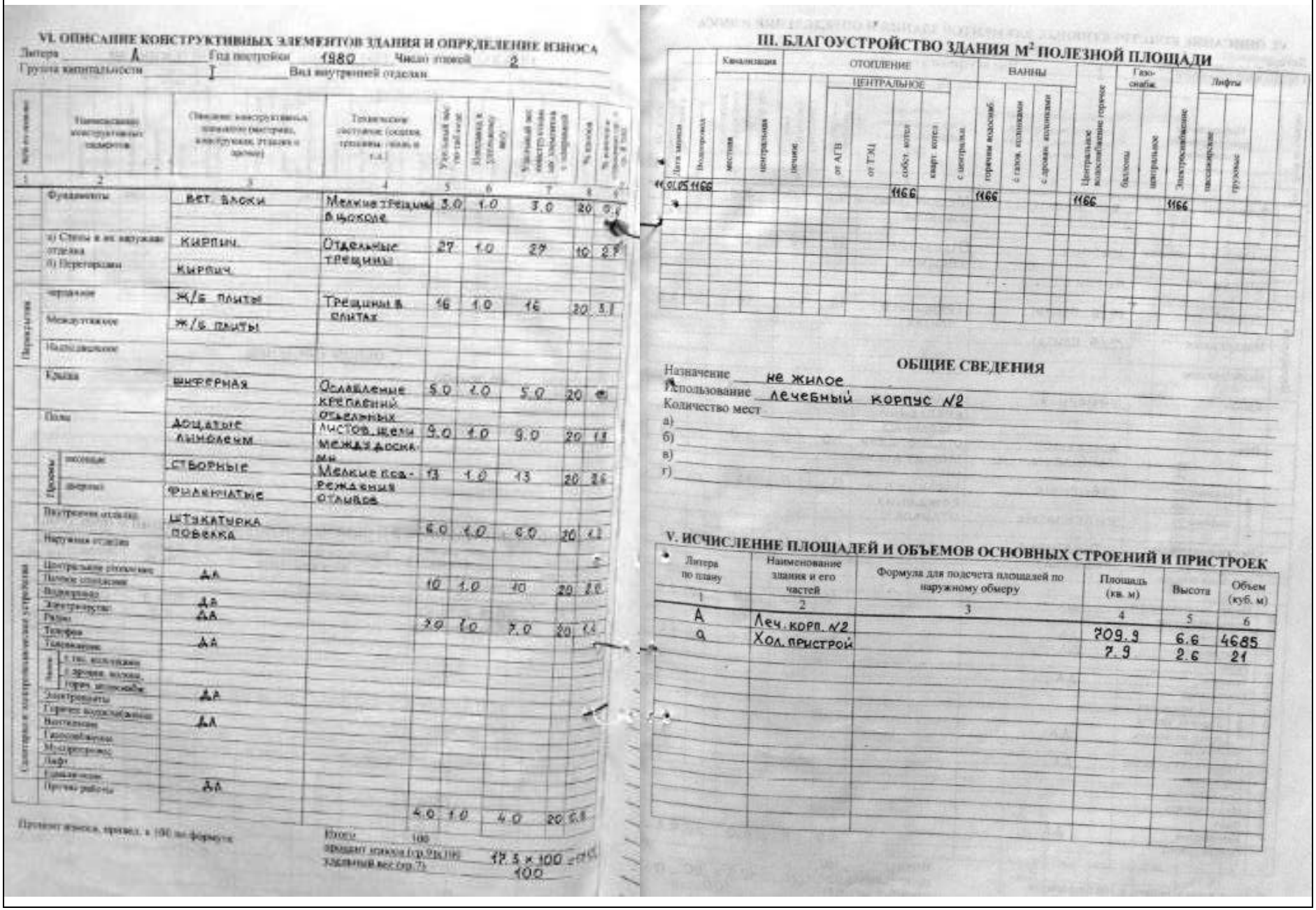
город (пос.) с Репьевка

улица (пер., проезд) Советская № 46 "б"

составлен по состоянию на "10" декабря 2004 г.

Квартал № _____

инвентарный № 13392



VI. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А Год постройки 1980 Число этажей 2

Группа капитальности I Вид внутренней отделки

№ строк	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние элементов (осадка, трещины, износ и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	% износа	% физического износа с учетом их удельного веса
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Фундаменты	вет. блоки	Мелкие трещины в цоколе	3.0	1.0	3.0	20	0.6
	а) Стены и их наружная отделка	кирпич.	Отдельные трещины	27	1.0	27	10	2.7
	б) Перегородки	кирпич.						
Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	Трещины в плитах	16	1.0	16	20	3.1
	Междуэтажное	ж/б плиты						
	Надподвальное							
	Крыша	шиферная	Ослабление креплений отдельных	5.0	1.0	5.0	20	1
	Полы	дощатые линолеум	листов, щели между досками	9.0	1.0	9.0	20	1.8
Проемы	оконные	створные	Мелкие повреждения отливов	13	1.0	13	20	2.6
	дверные	филенчатые						
	Внутренняя отделка	штукатурка побелка		6.0	1.0	6.0	20	1.2
	Наружная отделка							
Санитарно-электротехнические устройства	Центральное отопление	да						
	Печное отопление			10	1.0	10	20	2.0
	Водопровод	да						
	Электросеть	да						
	Радио			7.0	1.0	7.0	20	1.4
	Телефон	да						
	Телевидение							
	Лифт: пассажирский							
	грузовой							
	Электроплиты	да						
	Горячее водоснабжение	да						
	Напольные							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифт							
	Газоснабжение							
	Прочие работы	да						
				4.0	1.0	4.0	20	0.8

Процент износа, приведенный к 100-балльному формату: Итого 100

Процент износа (гр. 9 х 100 / гр. 5): 17.5 × 100 = 17%

Удельный вес (гр. 7): 100

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ М² ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ

Дата записи	Основание	Канализация: местная	Канализация: центральная	Отопление: печное	Отопление: центральное: от АГВ	Отопление: центральное: от ТЭЦ	Отопление: центральное: собст. котел	Отопление: центральное: квартир. котел	Отопление: с централа	Ванны: горячим водоснаб.	Ванны: с газов. колонками	Ванны: с дровян. колонками	Центральное водоснабжение горячее	Газоснабж.: баллоны	Газоснабж.: центральное	Электроосвещение	Лифты: пассажирские	Лифты: грузовые
11.01.05	1166						1166			1166			1166			1166		

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение не жилое

Использование лечебный корпус №2

Количество мест

а)

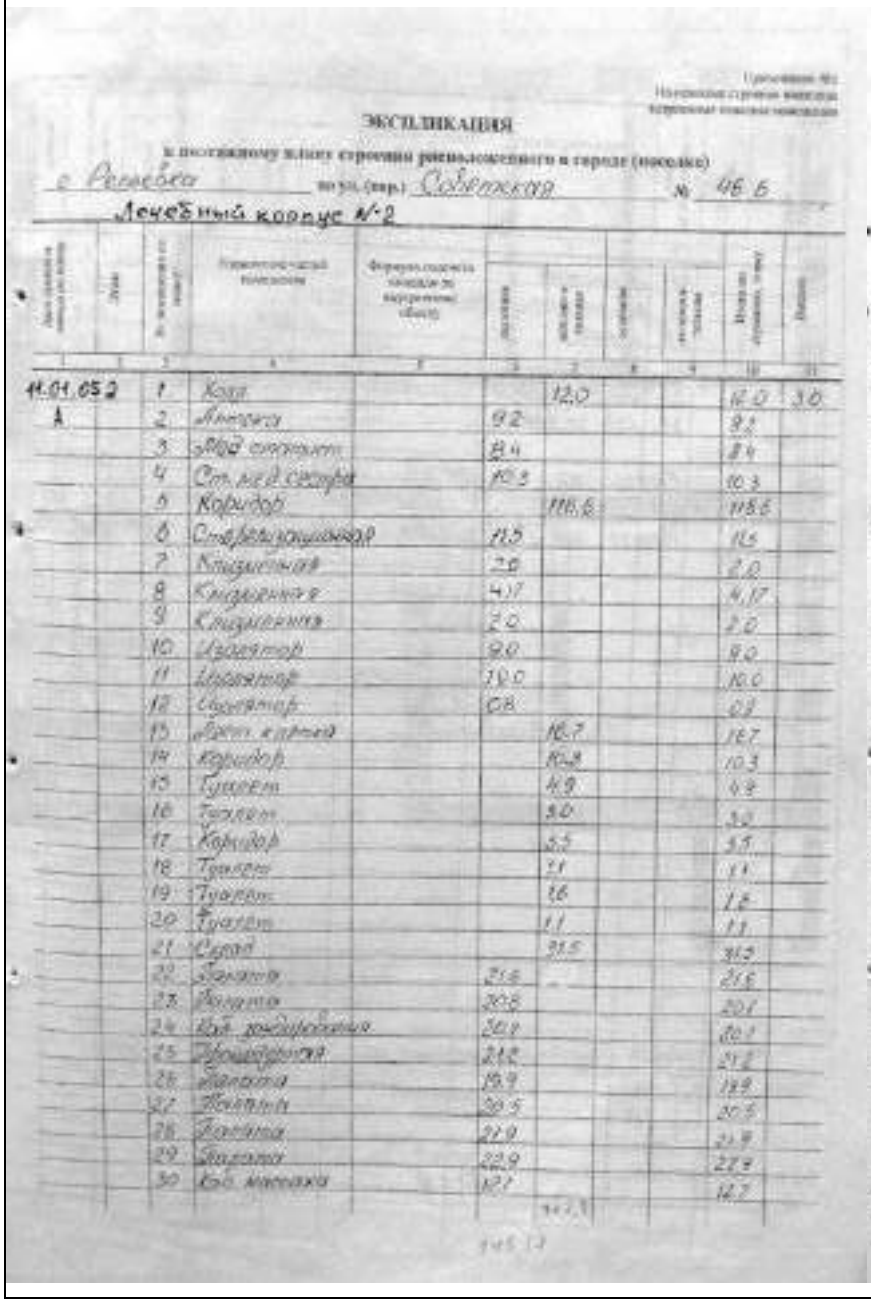
б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ СТРОЕНИЙ И ПРИСТРОЕК

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	Леч. корп. №2		709.9	6.6	4685
а	Хол. пристрой		7.9	2.6	21



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения расположенного в городе (поселке)

с. Ромнева по ул. (пер.) Советская № 46 б

Лечебный корпус №2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11.01.05 2 А	1	Коридор			12.0				12.0	3.0
	2	Аптека		9.2					9.2	
	3	Зав. аптекой		8.4					8.4	
	4	Ст. мед. сестра		10.3					10.3	
	5	Коридор			118.6				118.6	
	6	Стерилизационная		11.5					11.5	
	7	Кладовая		2.0					2.0	
	8	Кладовая		4.17					4.17	
	9	Кладовая		2.0					2.0	
	10	Изолятор		9.0					9.0	
	11	Изолятор		10.0					10.0	
	12	Санитар		0.8					0.8	
	13	Врач. кабинет			16.7				16.7	
	14	Коридор			10.3				10.3	
	15	Туалет			4.9				4.9	
	16	Тамбур			3.0				3.0	
	17	Коридор			5.5				5.5	
	18	Тамбур			1.1				1.1	
	19	Туалет			1.6				1.6	
	20	Туалет			1.1				1.1	
	21	Склад			31.5				31.5	
	22	Палата		21.6					21.6	
	23	Палата		20.5					20.1	
	24	Зав. хозяйством		20.1					20.1	
	25	Процедурная		21.2					21.2	
	26	Палата		19.9					19.9	
	27	Палата		20.5					20.5	
	28	Палата		21.9					21.9	
	29	Палата		22.9					27.9	
	30	Зав. кабинет		14.7					14.7	
					145.1					

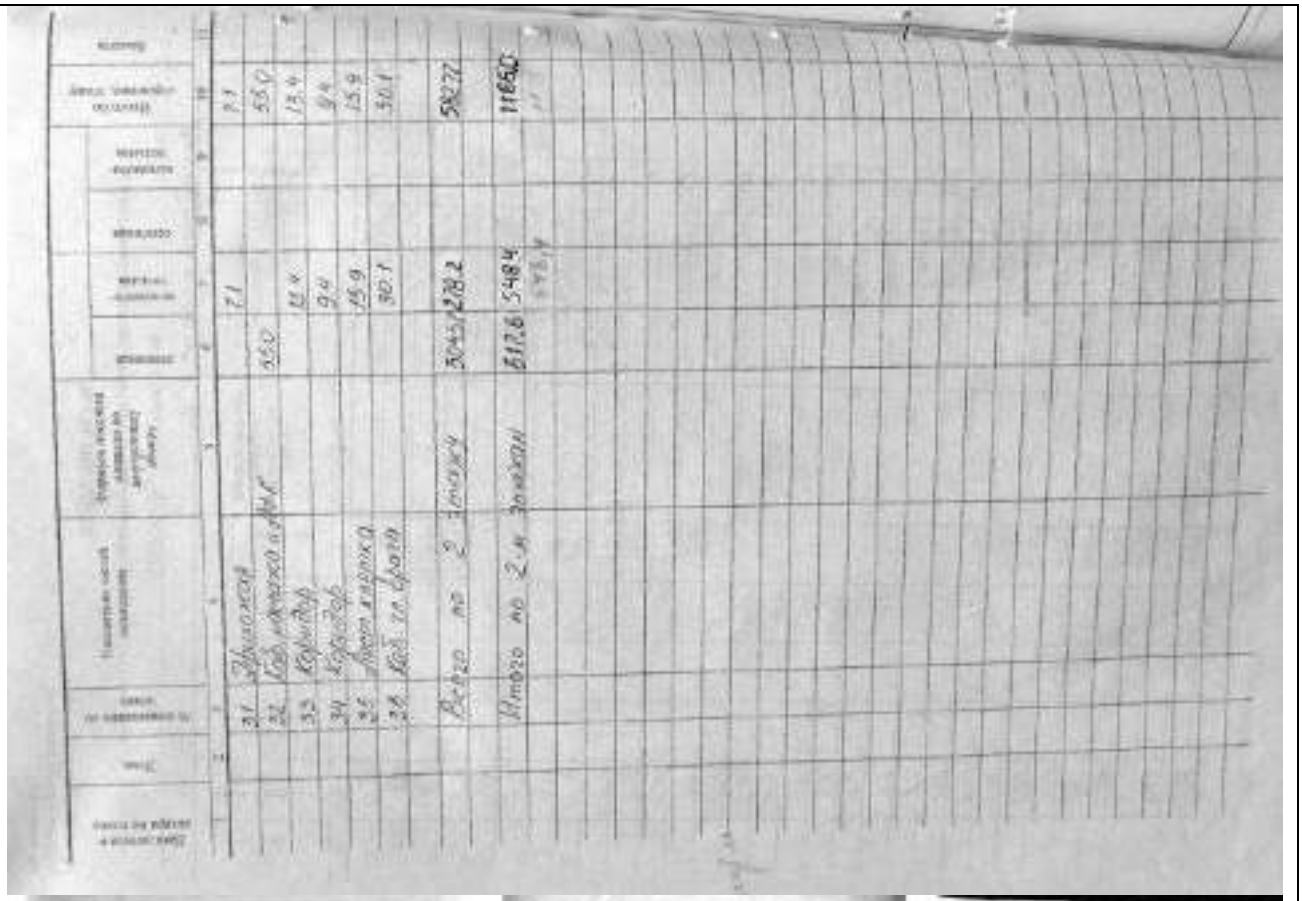
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения расположенного в городе (поселке)

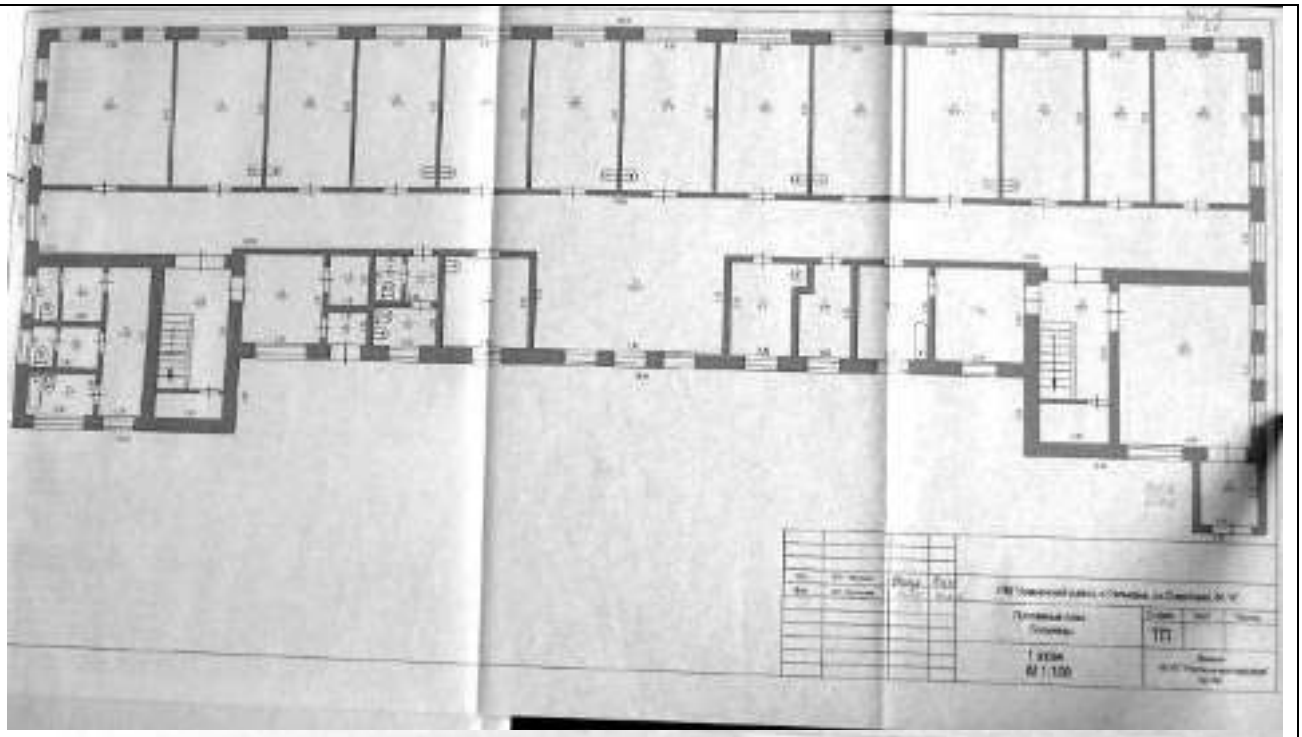
с. Ромнева по ул. (пер.) Советская № 46 б

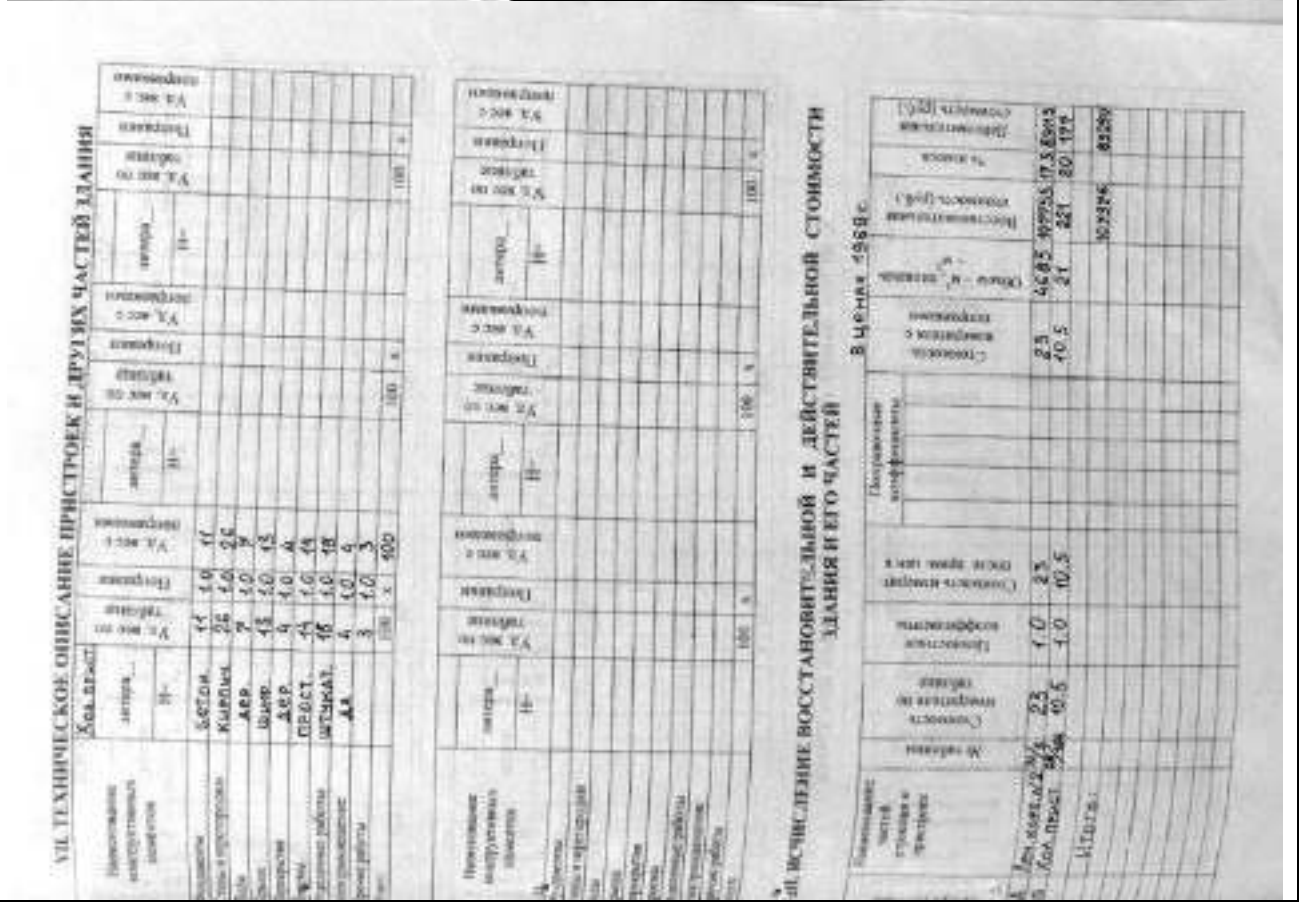
Лечебный корпус №2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11.01.05 1 эт А	1	Приемная			11.9				11.9	3.0
	2	Приемная			9.8				9.8	
	3	Раздевалка			6.2				6.2	
	4	Дежурврач			9.1				9.1	
	5	Коридор				142.8			142.8	
	6	ЭВТ			12.1				12.1	
	7	Прихожая				2.2			2.2	
	8	Туалет				2.0			2.0	
	9	Туалет				3.9			3.9	
	10	Прихожая				2.1			2.1	
	11	Склад				3.2			3.2	
	12	Коридор				11.5			11.5	
	13	Лестн. клет.				16.8			16.8	
	14	Коридор				10.6			10.6	
	15	Ванная				4.7			4.7	
	16	Туалет				4.5			4.5	
	17	Туалет				6.2			6.2	
	18	Физиотерап			32.4				32.4	
	19	Кроме. ургас.			22.5				22.5	
	20	Палата			20.8				20.8	
	21	Палата			20.2				20.2	
	22	Процедурная			21.2				21.2	
	23	Процедурная			20.6				20.6	
	24	Палата			21.4				21.4	
	25	Палата			20.9				20.9	
	26	Сестра хоз.			21.2				21.2	
	27	Ординаторс			21.8				21.8	
	28	Склад			18.9				18.9	
	29	Раздевал.				14.2			14.2	
	30	Стадесся			21.9				21.9	
	31	Зал ожид.				30.2			30.2	
	32	Лестн. клет				16.1			16.1	
Всего по 1-му этажу					313.2	270.2			583.4	











ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"

по Республике Мордовии

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА

здание Станции второго подъема

Адрес (местоположение)

Область, республика	Республика Мордовия
Район	Чамзинский
Город	р.п. Чамзинка
Улица	6- Микрорайон
№ дома	
Корпус	

Инвентарный номер	14711					
Реестровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 30.08.2007

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ

№ пункта	Наименование строений и сооружений	Материал и конструкция	Размер (м,м) длина	Размер (м,м) высота, ширина	Площадь (кв.м.)	№ сберкниги	№ кабины	Инвентарь	Стоимость сооружения по таблице	Восстановительная стоимость (руб.)	Износ	Действительная стоимость (руб.)

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (руб)

В ценах на 1 января года	Полезные строения: восстановительная	Полезные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная с износом
Балансовая стоимость по состоянию на 01.12.04							4439317	3160789

" " 200 г.
" " 200 г.
" " 200 г.

Исполнил: Колесников В.В.
проверил: Калашкин И.П.
руководитель филиала

Проверил	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Руководитель филиала			
Начальник			
Работа выполнена			

IV. Общие сведения

Назначение: не указано

Использование: по назначению

Другие сведения:

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Элементы для подсчета площадей и кубатуры объема	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Стационар второго подъема	10,976.6	93.5	4	338

инвентарный № 14711

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

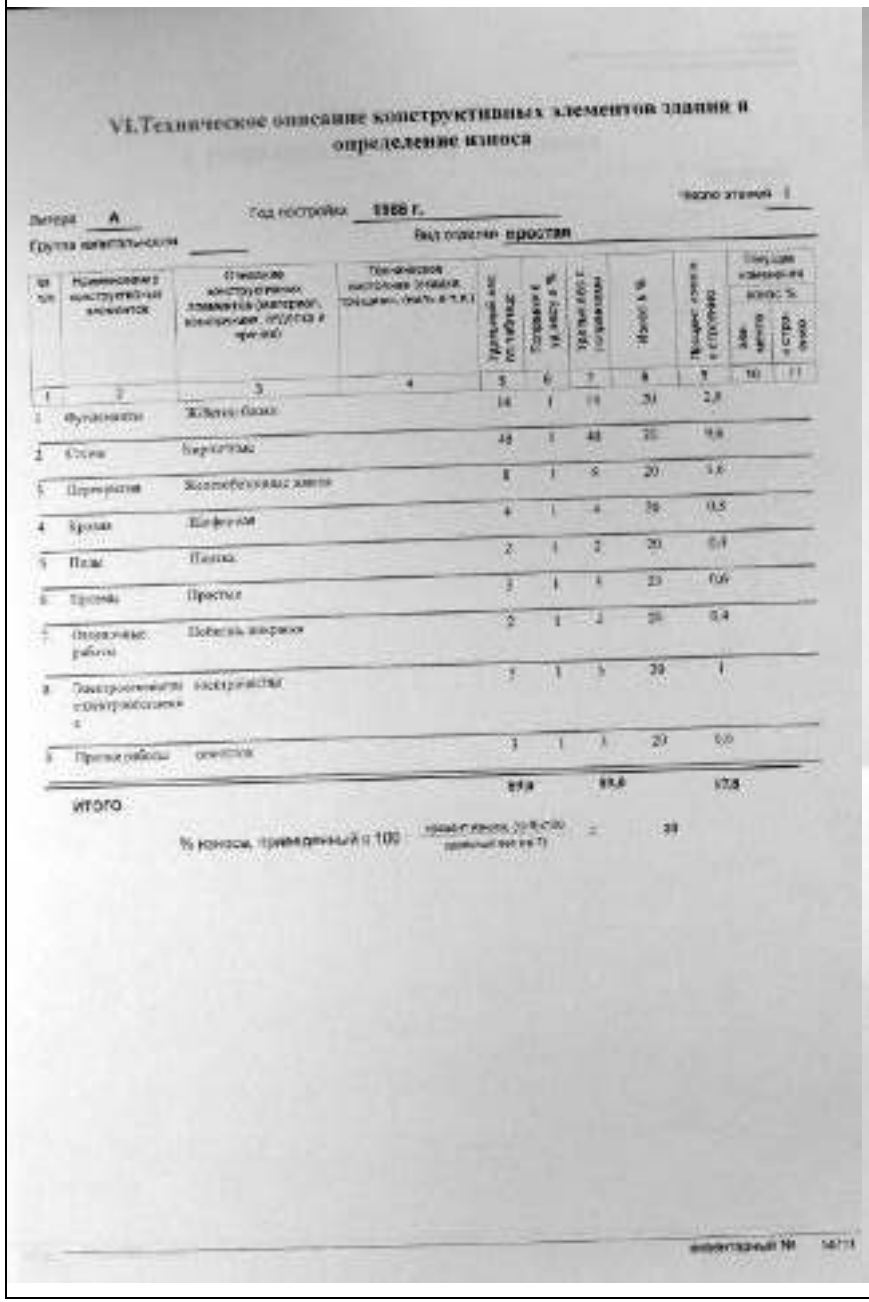
Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	незастроенная площадь		
			замощенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
9.6	9.6	94.5	0.6	0.0	0.0

III. Благоустройство здания - кв. м.

водопровод	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	кругл. котлах.	соб. котлах.	от АОТВ	печное	другое		с центр. горяч. водосн.	с газовыми колонками	с дровяными колонками
1	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

канализация	Газоснабжение		Электросеть	Лифты		Радио	Телефон	Освещение	Сигнализация
	Централизованное	Кладовая газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15.0	16	17	18	19	20	21
0.0	66.7	0.0	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

инвентарный № 14711



VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

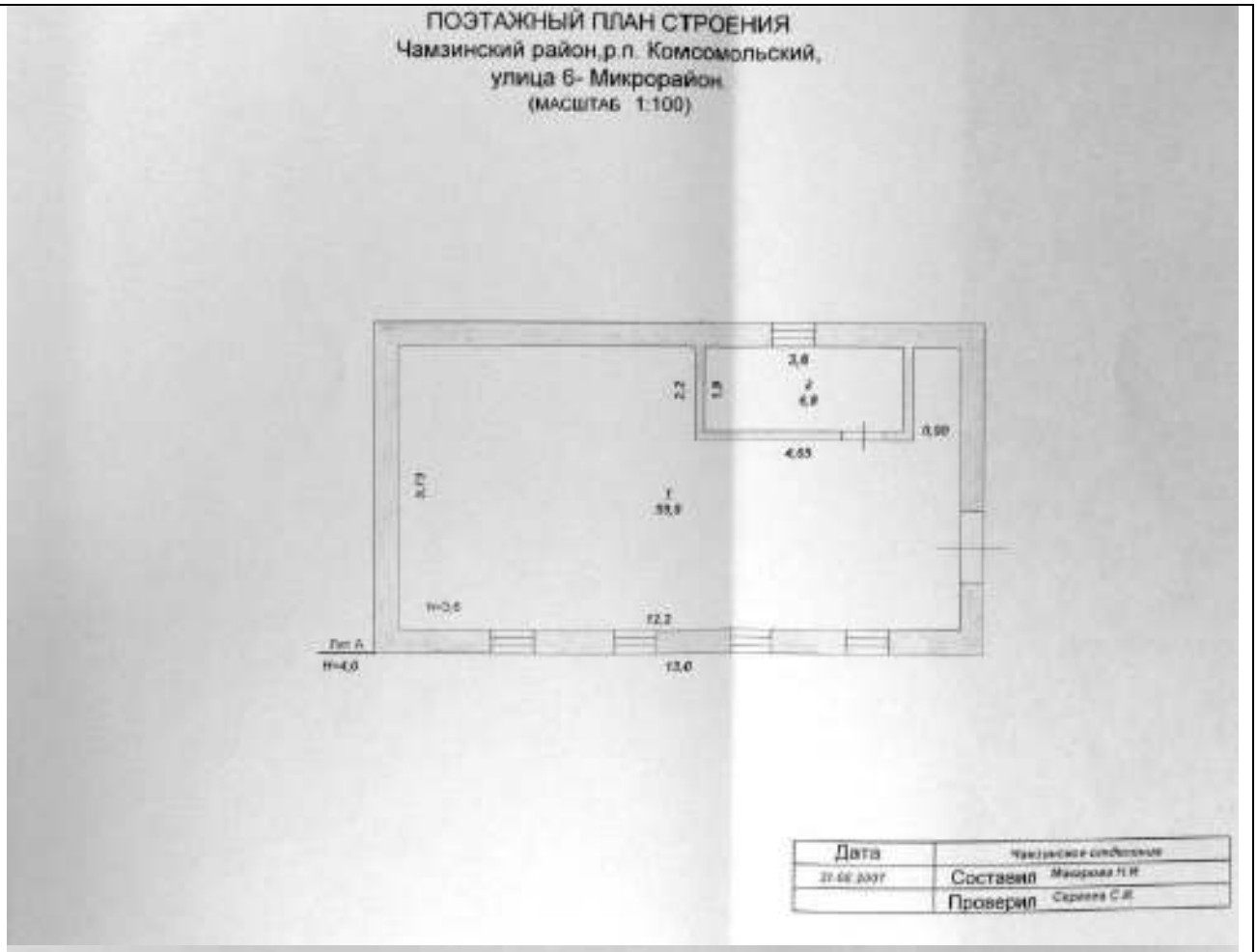
Литера А Год постройки 1988 г. Число этажей 1

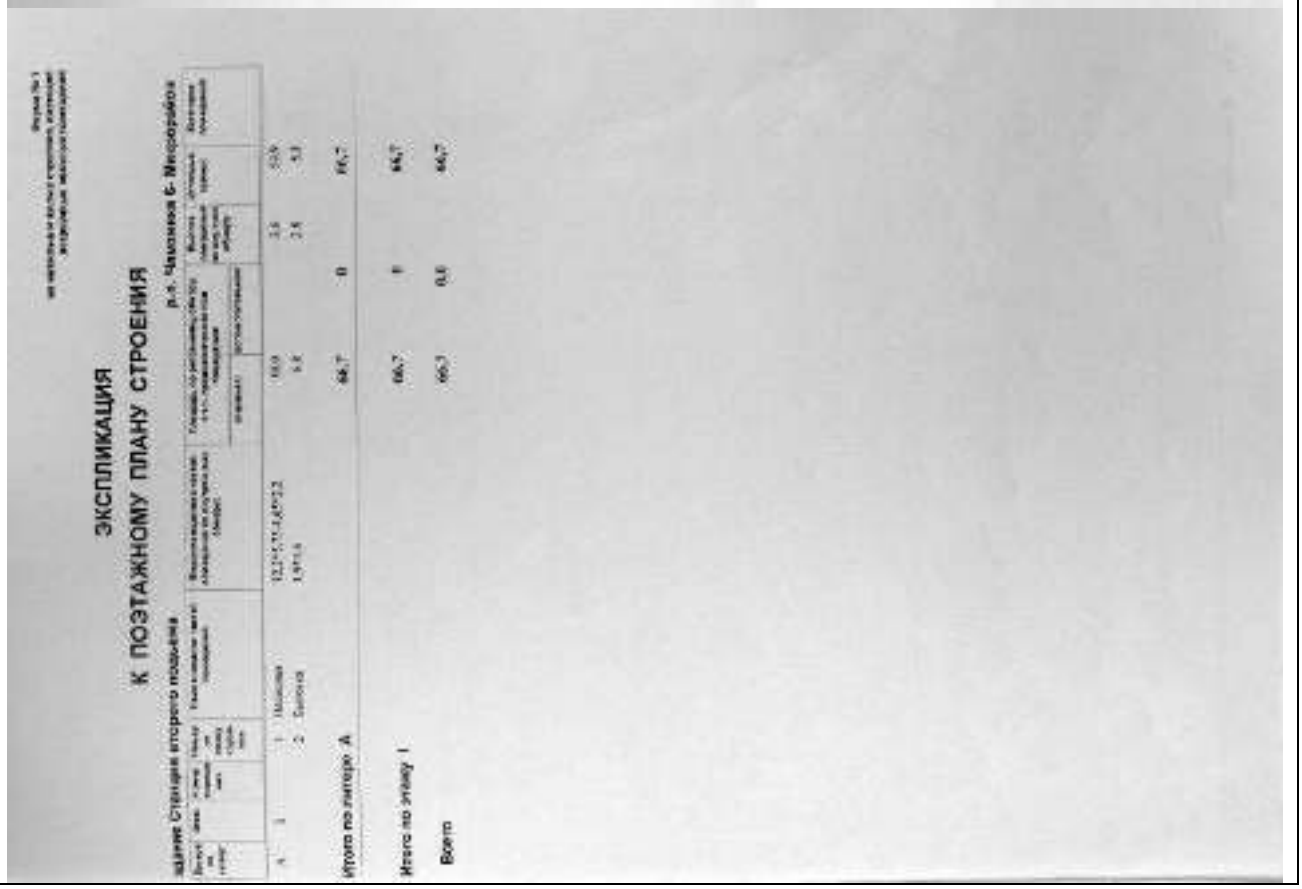
Группа капитальности Вид отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние элемента, помещения (есть в т.ч.)	Удельный вес по таблице	Поправка к гр. 5 в %	Удельный вес с поправкой	Износ в %	Процент износа в стоимостном выражении	Текущие изменения износа %	
									зам. ветхого	устран. износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Железо-бетон		14	1	14	20	2,8		
2	Стены	Кирпичные		48	1	48	20	9,6		
3	Перекрытия	Железобетонные плиты		8	1	8	20	1,6		
4	Кровля	Шиферная		4	1	4	20	0,8		
5	Полы	Плитка		2	1	2	20	0,4		
6	Проемы	Простые		3	1	3	20	0,6		
7	Отделочные работы	Повышенная		2	1	2	20	0,4		
8	Электрооборудование и электроосвещение	наружные		5	1	5	20	1		
9	Прочие работы	отмостка		3	1	3	20	0,6		
	ИТОГО			89,6		89,6		17,8		

% износа, приведенный к 100 = 20

Инвентарный № 14711





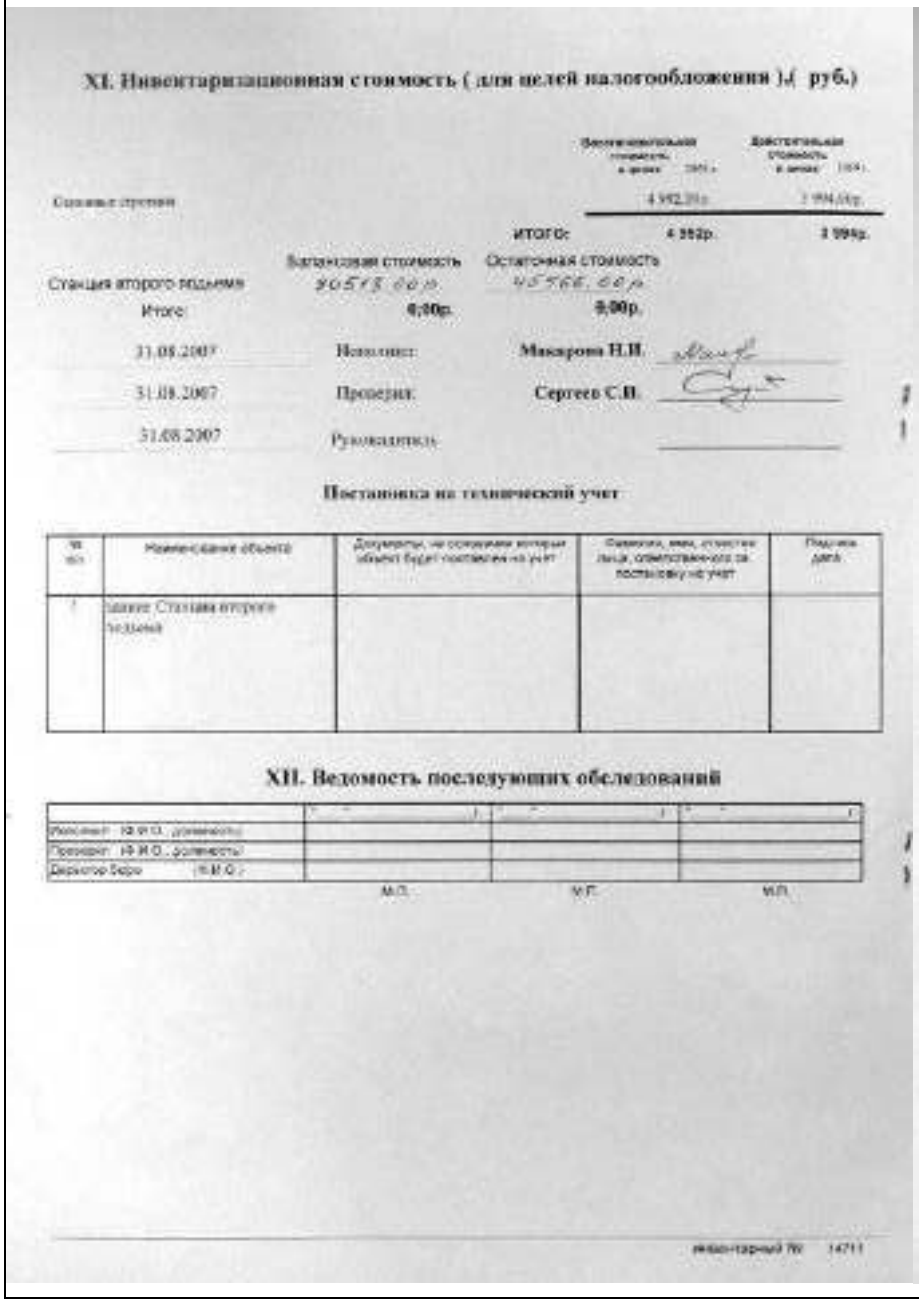
ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

р.п. Чамзинка 6- Микрорайон

здание Стоянка второго подъема

Этаж	Номер на плане	Назначение помещения	Площадь помещения (общая)	Площадь помещения основная	Площадь помещения вспомогательная	Высота помещения (от пола до потолка)	Площадь летних помещений
1	1	Подсобная	12,2+11,4+42,3	66,0		3,5	65,9
	2	Балкон	1,9+1,6	1,6		2,5	1,3
Итого по литеру А				66,7	0		66,7
Итого по этажу 1				66,7	0		66,7
Всего				66,7	0,0		66,7



XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения).(руб.)

	Восстановительная стоимость в ценах (руб.)	Действительная стоимость в ценах (руб.)
Сложные строения	4 982,00р.	1 994,00р.
ИТОГО:	4 982р.	1 994р.

	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
Станция второго подъема	20515.00 р.	15566.00 р.
Итого:	0,00р.	0,00р.

31.08.2007 Исполнил: Макарова Н.Н.

31.08.2007 Проверил: Сергеев С.В.

31.08.2007 Руководитель:

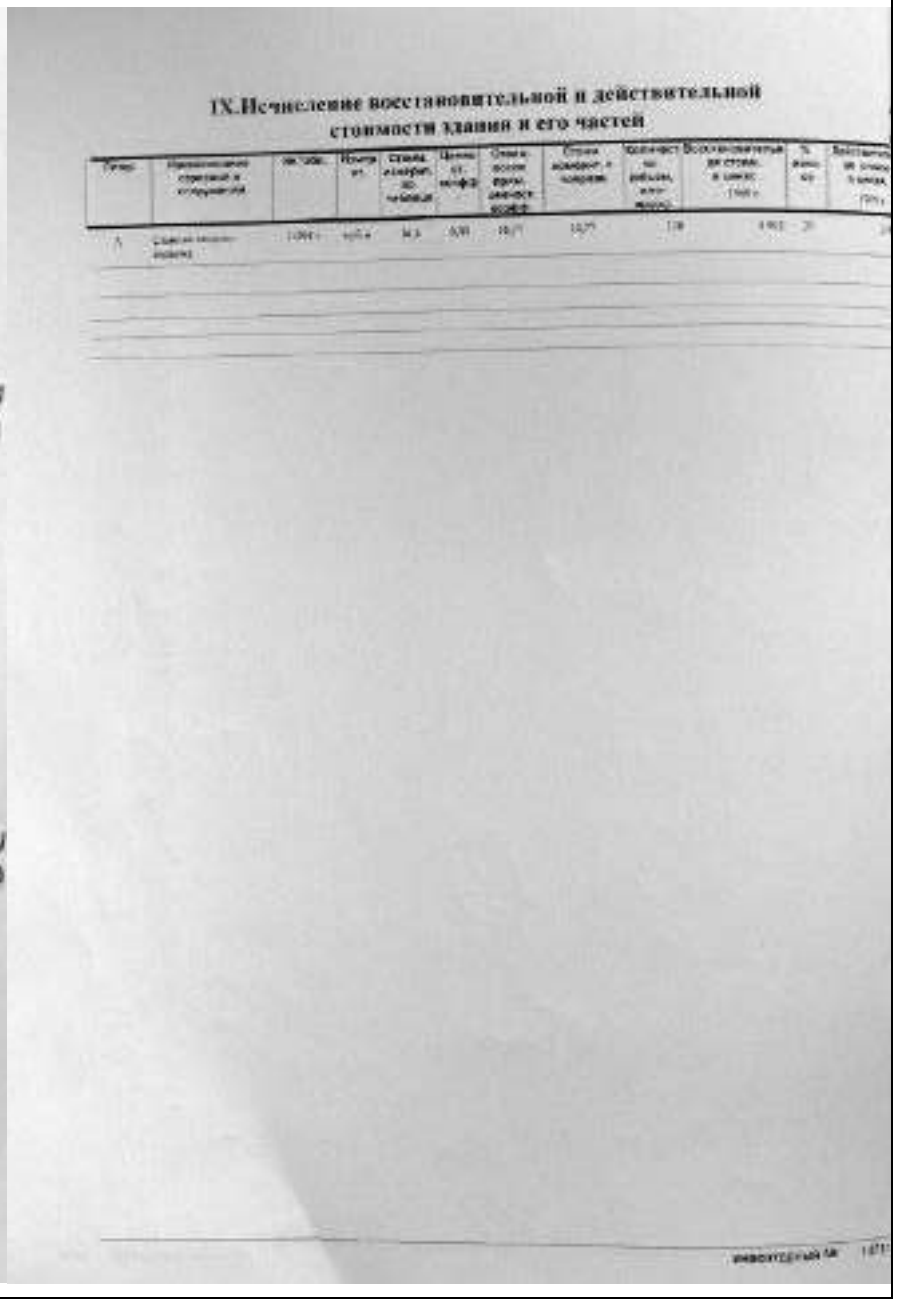
Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
1	здание Станция второго подъема			

XII. Ведомость последующих обследований

Исполнил: Ф.И.О., должность			
Проверил: Ф.И.О., должность			
Директор бюро Ф.И.О.,			
	М.П.	М.П.	М.П.

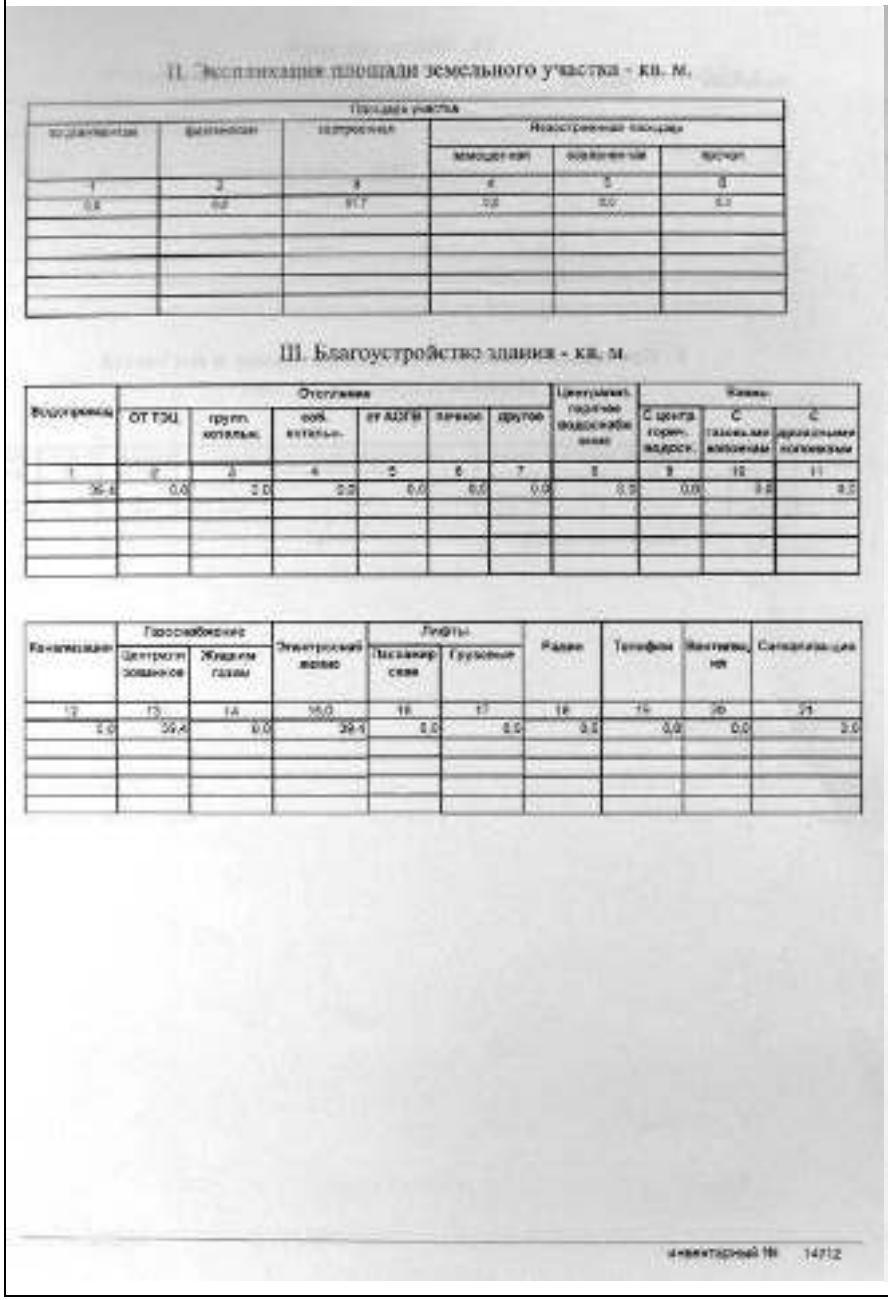
инвентарный № 14711



IX.Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер	Наименование строений и сооружений	№ чертежа	Площадь	Строительный объем	Цена за ед. измер.	Стоимость всего куб. измерения	Стоимость конструктивных элементов	Удельный вес по разделам, в %	Восстановительная стоимость в ценах (руб.)	% износа	Восстановительная стоимость с износом (руб.)
А	Станция второго подъема	13061	1075,4	4,5	0,00	19,71	19,71	7,08	4 982	20	3 986

инвентарный № 14711



II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			имеющаяся	возможная	прочая
1	2	3	4	5	6
0.0	0.0	91.7	0.0	0.0	0.0

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Канал.		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	собств. котельн.	от АОГВ	печное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонками	С дровяными колонками
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
36.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Канализация	Газоснабжение		Электрический кабель	Лифты		Радио	Телефон	Мусоропровод	Сигнализация
	Центральное от здаников	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15.0	16	17	18	19	20	21
0.0	36.4	0.0	36.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

инвентарный № 14712

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"

по Республике Мордовия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА

здание Водонасосной станции

Адрес (местоположение)

Область, республика	**Республика Мордовия**
Район	**Чамзинский**
Город	**р.п. Чамзинка**
Улица	**Лесная**
№ дома	
Корпус	

Инвентарный номер	14712					
Реестровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **31.08.2007**

IV. Общие сведения

Назначение: не жилое

Использование: по назначению

Другие сведения

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Площадь помещения по внутреннему обмеру (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5
А	Вспомогательная	53,3	3	159

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
Чамзинский район,р.п. Чамзинка
улица Лесная
(МАСШТАБ 1:500)

Дата	Чамзинская сельская
31.08.2017	Составил Иванова Н.И.
	Проверил Сергеева С.И.

VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2002 г. Число этажей 1

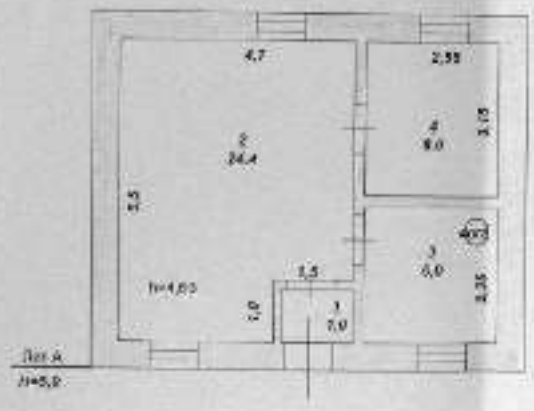
Группа капитальности _____ Вид отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделочные)	Техническое состояние (осадка, трещины, износ в %)	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %	Износ в %	Удельный вес с износом	Текущий ремонт износ в %	Текущий ремонт сумма с износом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Ж/бетон. блоки		14	1	40	5	0,7		
2	Стены	Кирпичные		60	1	40	5	2,4		
3	Перекрытия	Железобетонные плиты		6	1	8	5	0,4		
4	Кровля	Шиферная		4	1	4	5	0,2		
5	Полы	Деревянные		2	1	2	5	0,1		
6	Проемы	Простые		5	1	3	5	0,15		
7	Отделочные работы	Побелка, покраска		2	1	2	5	0,1		
8	Электрооборудование и электрохозяйство	Электрическое		5	1	6	5	0,29		
9	Прочие работы	плинтус		3	1	3	5	0,15		
ИТОГО				91,0		91,0		4,5		

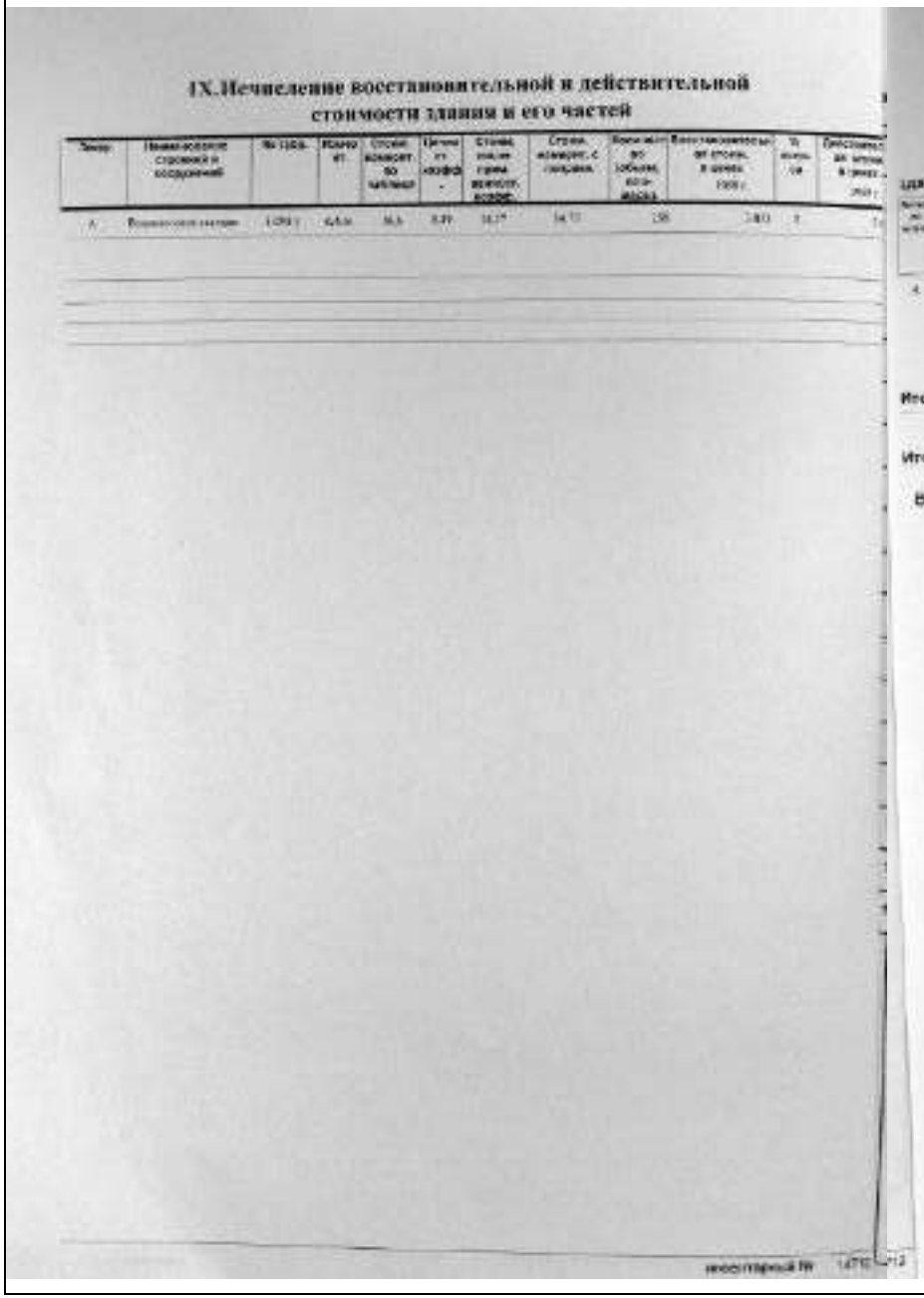
% износа приведенный к 100 : _____ = _____ %

Инвентарный № 10712

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
Чамзинский район,р.п. Чамзинка
улица Лесная.
(МАСШТАБ 1:100)

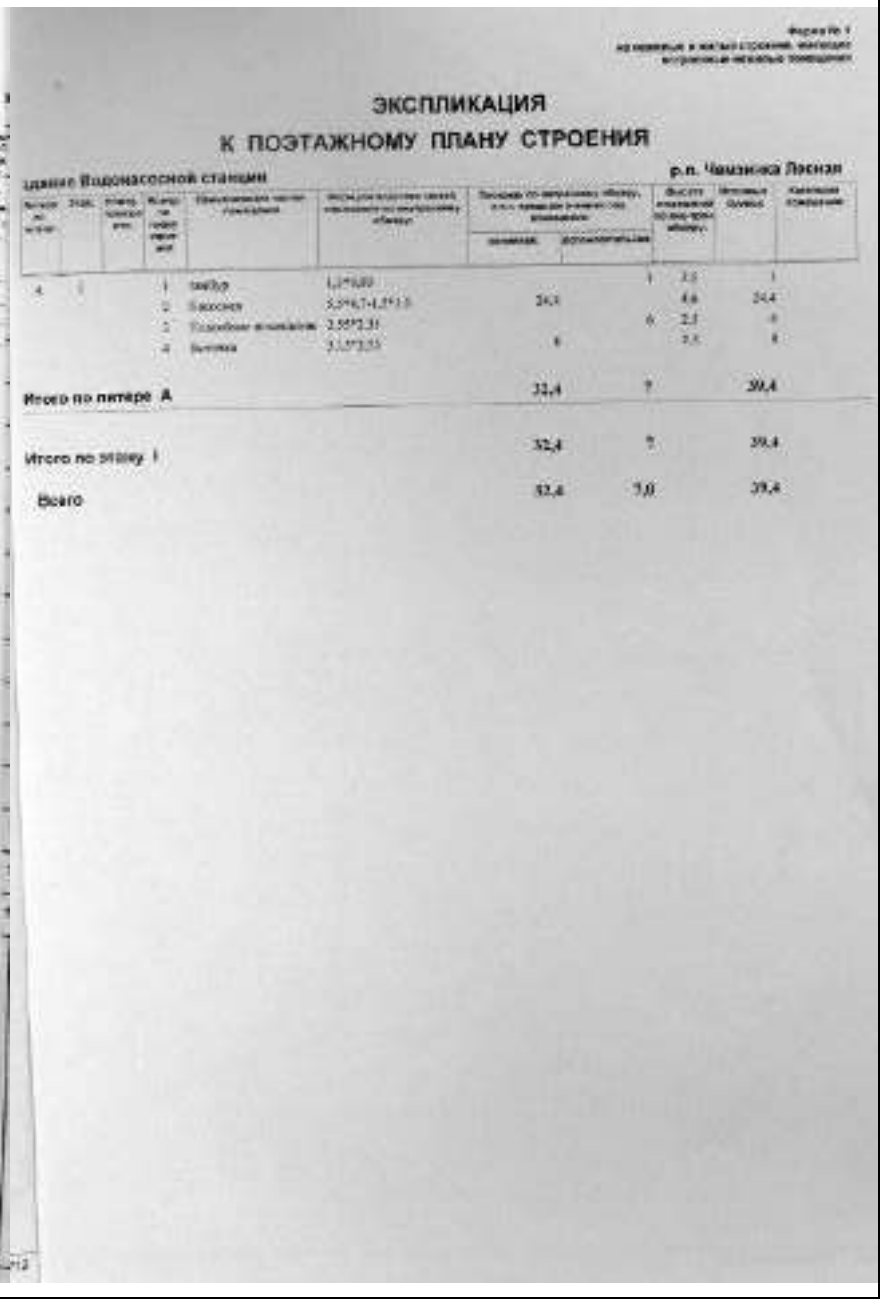


Дата	Чамзинское отделение
31.08.2007	Составил Мамаева И.И.
	Проверил Сидоров С.И.



IX.Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер	Наименование строения и сооружений	№ стр.	Количество	Строительный объем, куб. м	Цена за единицу измерения	Стоимость единицы измерения, руб.	Стоимость строения, руб.	Износ в процентах	Восстановительная стоимость строения, руб.	% износа	Дополнительная стоимость
А	Водонасосная станция	1	64,4	64,4	0,89	57,32	3691,41	20	2953,13	7	206,72



Форма № 1
для оценки в массовых строениях, имеющих встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

р.п. Чамзинка Лесная

здание Водонасосной станции

Литер по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Количество однородных помещений	Наименование частей помещения	Число для подсчета площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м. (числа для вычисления площади помещения) основная	дополнительная	Высота помещения от пола до потолка по внутреннему обмеру	Итоговая оценка	Краткое описание помещения
А	1	1		насос	1,2*0,80			1	2,5	1
		2		Насосная	5,2*4,7-1,2*1,0	24,4			4,6	24,4
		3		Подсобное помещение	2,55*2,35			6	2,5	6
		4		Котлована	2,55*2,55	6			2,5	6
Итого по литеру А						32,4	7			38,4
Итого по этажу 1						32,4	7			38,4
Всего						32,4	7,0			38,4



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"

по Республике Мордовия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА

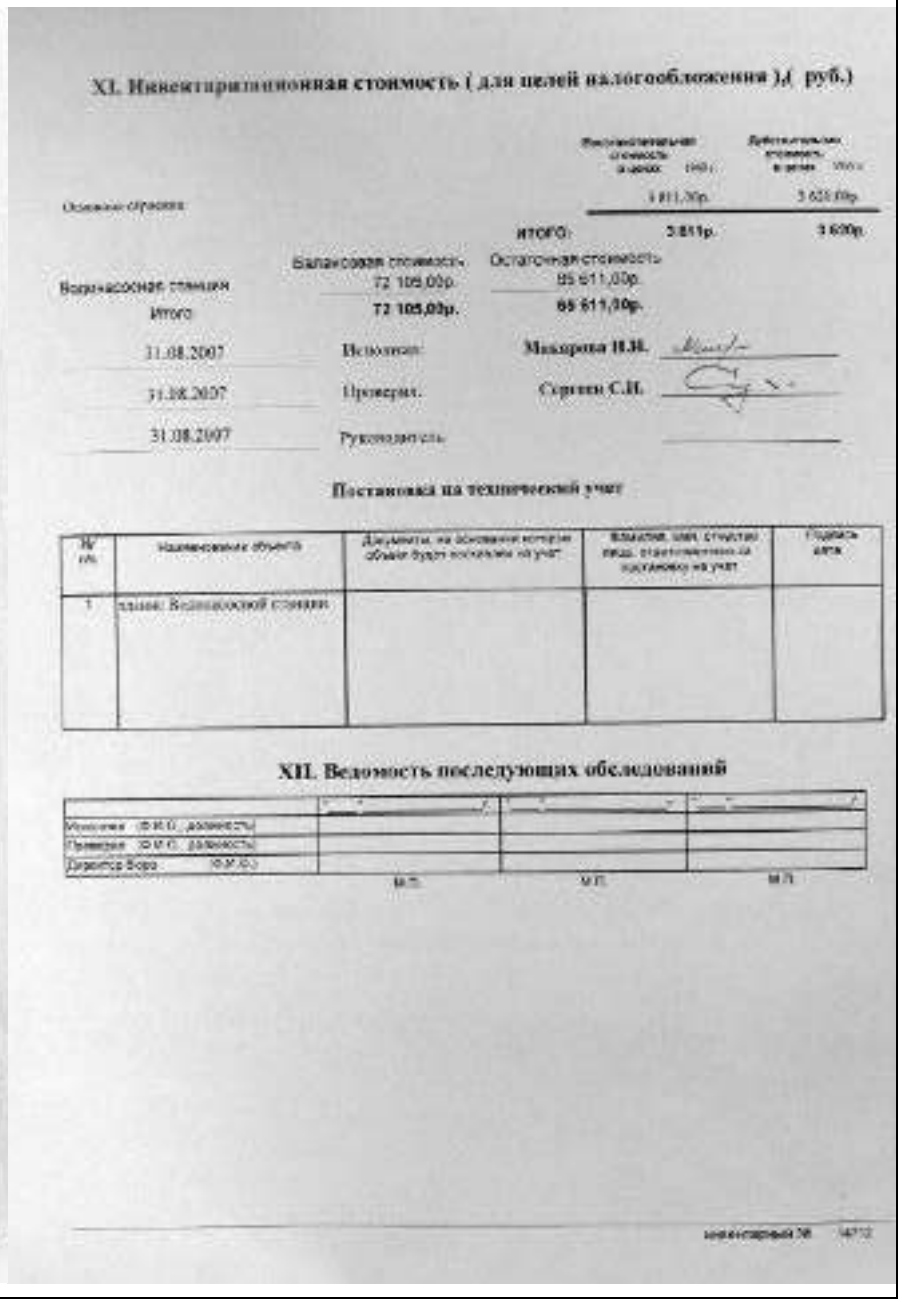
здание Производственного корпуса

Адрес (местоположение)

Область, республика	Республика Мордовия
Район	Чамзинский
Город	р.п. Чамзинка
Улица	Фабричная
№ дома	
Корпус	

Инвентарный номер	14722					
Реестровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 03.08.2007



XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения),(руб.)

Основное строение			1 811,30р.	3 623,00р.
		ИТОГО:	3 811р.	3 600р.
Водонасосная станция	Балансовая стоимость 72 105,00р.	Остаточная стоимость 65 611,00р.		
Итого	72 105,00р.	65 611,00р.		
31.08.2007	Исполнил:	Макарова И.Н.		
31.08.2007	Проверил.	Сергеев С.И.		
31.08.2007	Руководитель			

Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись лица
1	здание Водонасосной станции			

XII. Ведомость последующих обследований

Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Директор Бюро (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

инвентарный № 14722

IV. Общие сведения

Назначение: не указано

Использование: по назначению

Другие сведения

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Производственный корпус	24,5*19,6	480,2	6,6	3200

инвентарный № 14722

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

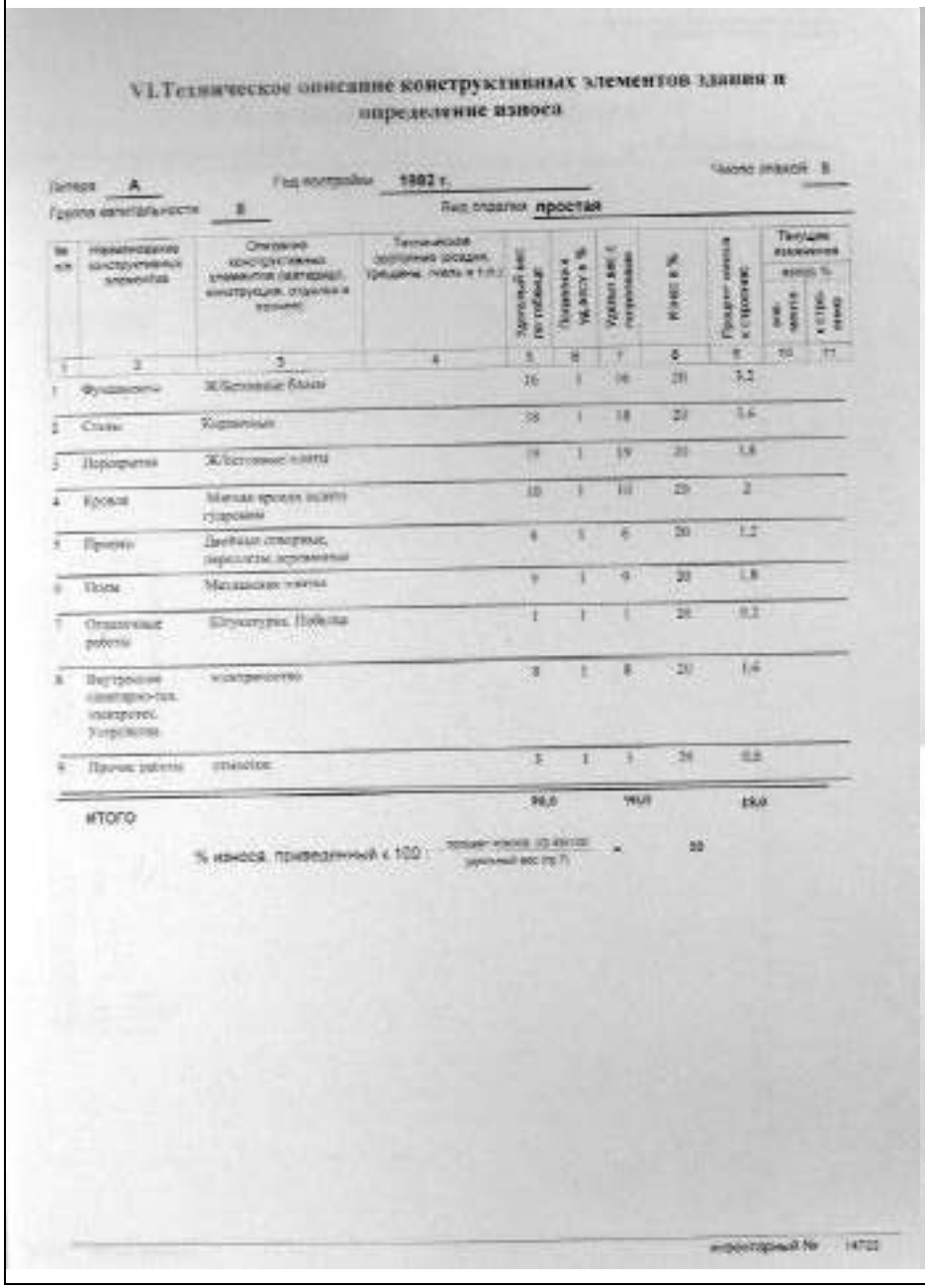
По документам	Фактически	Застроено	Предусмотрено проектом:		
			замощение	озеленение	прочее
1	2	3	4	5	6
0,0	0,0	480,2	0,0	0,0	0,0

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	собс. котельн.	от АОТО	печное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колон-ками	С дровяными нагревателями
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	Центральное	Баллонами газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15,1	16	17	18	19	20	21
0,0	0,0	0,0	0,0 кВ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

инвентарный № 14722



VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

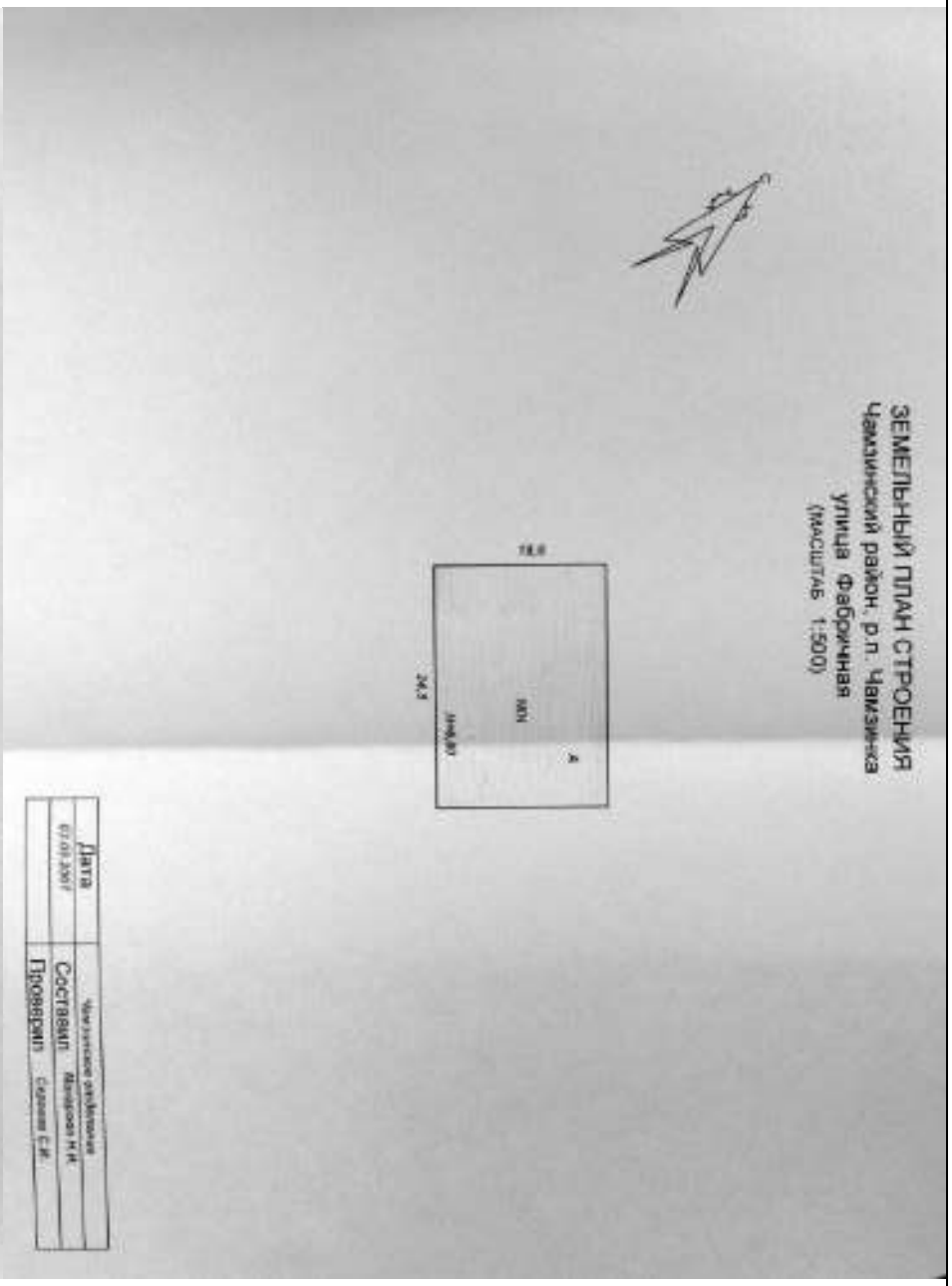
Литера А Год постройки 1982 г. Число этажей 5

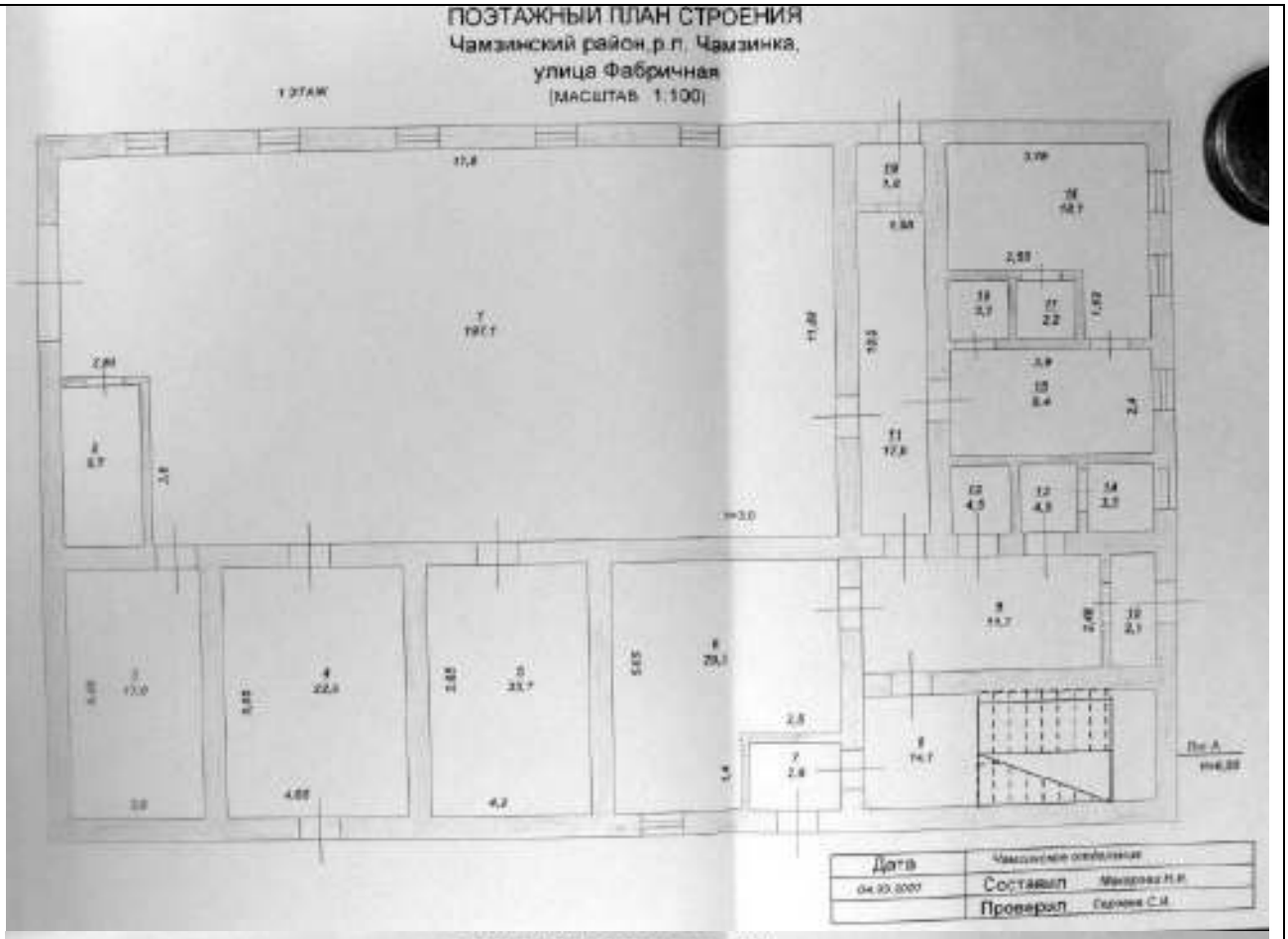
Группа капитальности 5 Вид отделки простая

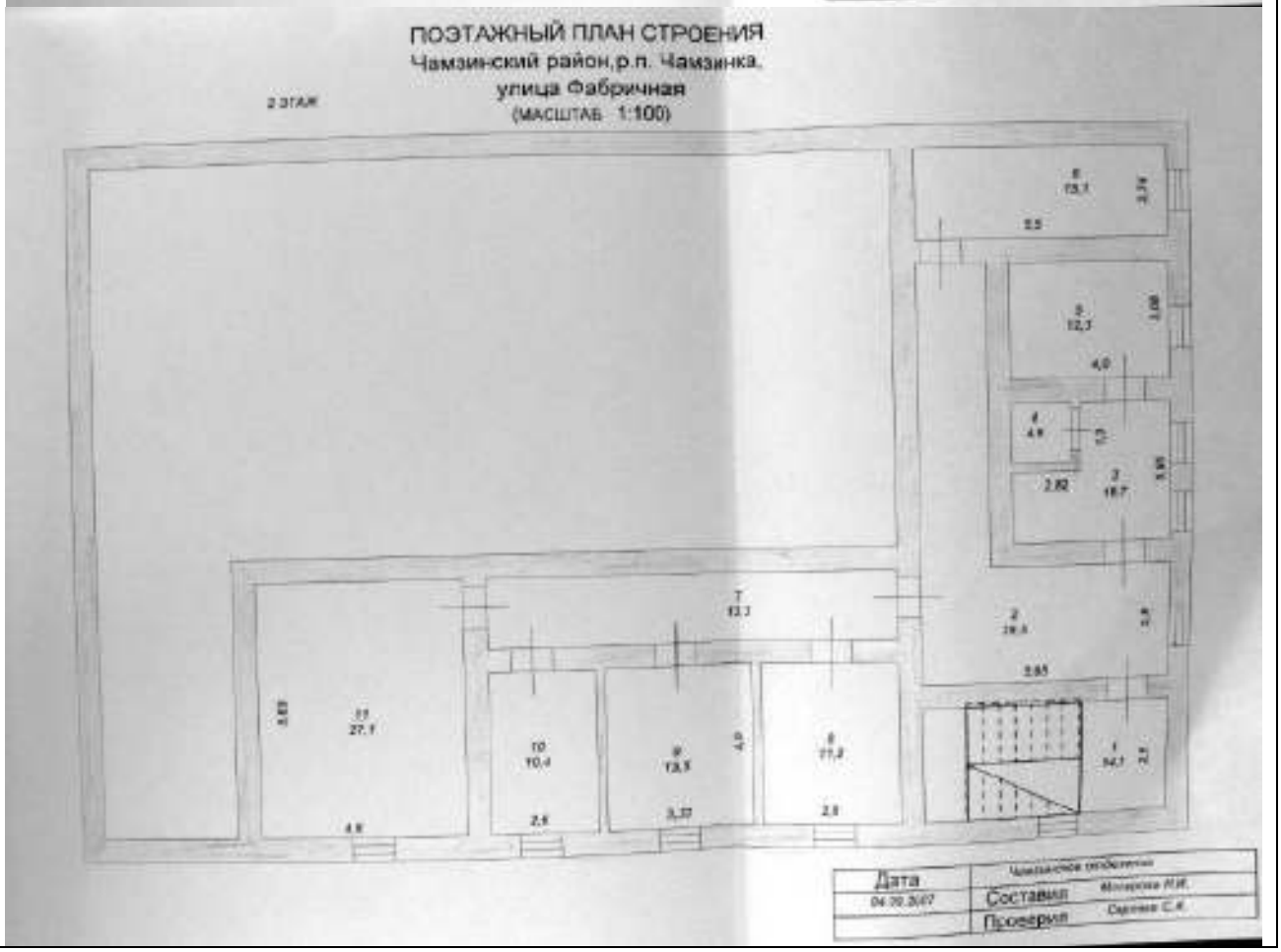
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние элемента, признаки, повреждения	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения: вид работ	Текущие изменения: % выполнения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Железобетонные блоки		16	1	16	20	3,2		
2	Стены	Кирпичные		18	1	18	20	3,6		
3	Перекрытия	Железобетонные плиты		19	1	19	20	3,8		
4	Кровля	Мягкая кровля плитно-гравийная		10	1	10	20	2		
5	Проемы	Дверные створные, заполнение деревянные		6	1	6	20	1,2		
6	Полы	Мозаичные плиты		9	1	9	20	1,8		
7	Отделочные работы	Штукатурка, Побелка		1	1	1	20	0,2		
8	Внутренние санитарно-тех. электротех. Устройства	электричество		8	1	8	20	1,6		
9	Прочие работы	отмостка		3	1	3	20	0,6		
	ИТОГО			90,0		90,0		19,0		

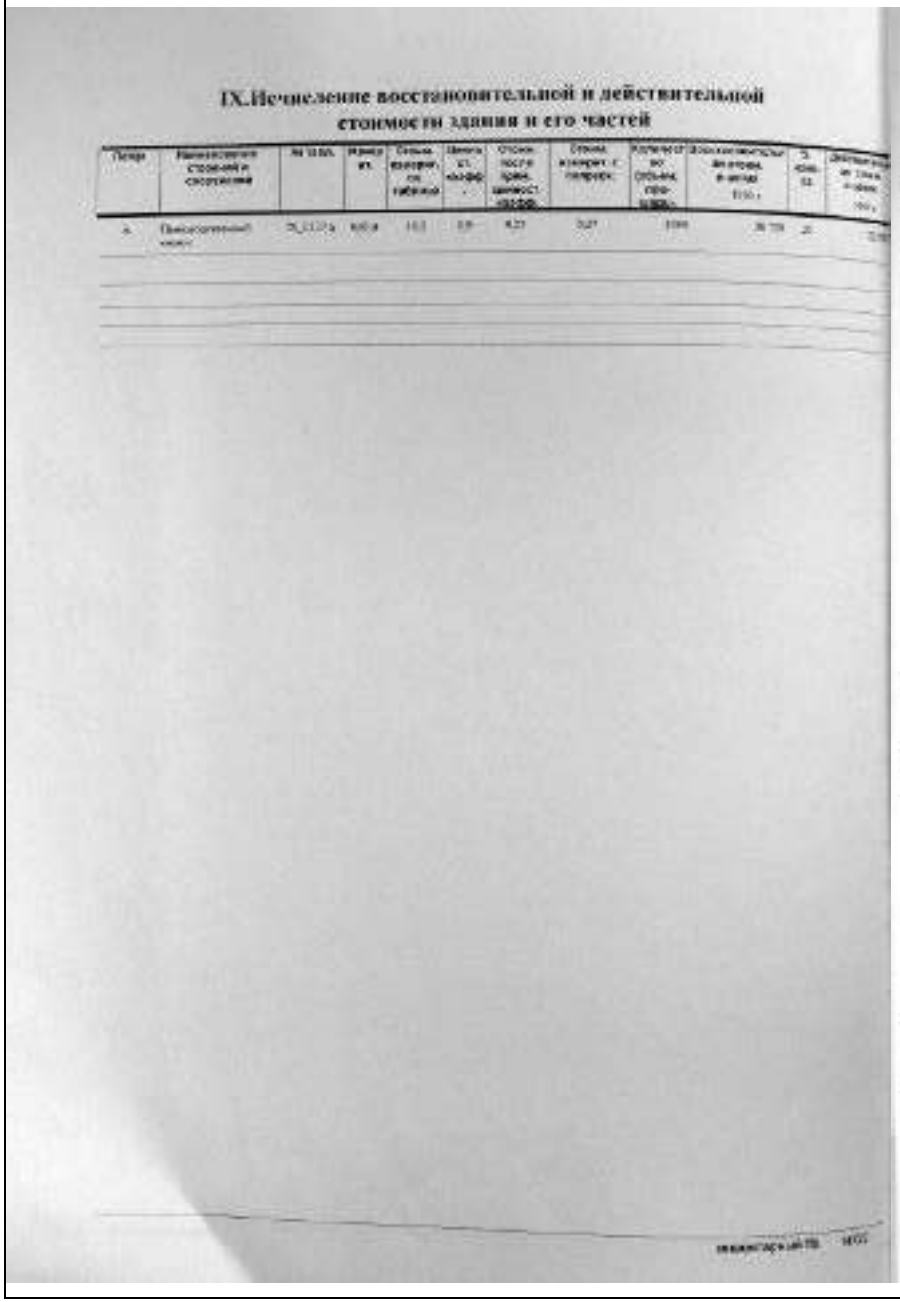
% износа, приведенный к 100 : (площадь износа (гр.4)/100 / удельный вес (гр.7)) = 20

инвентарный № 14722



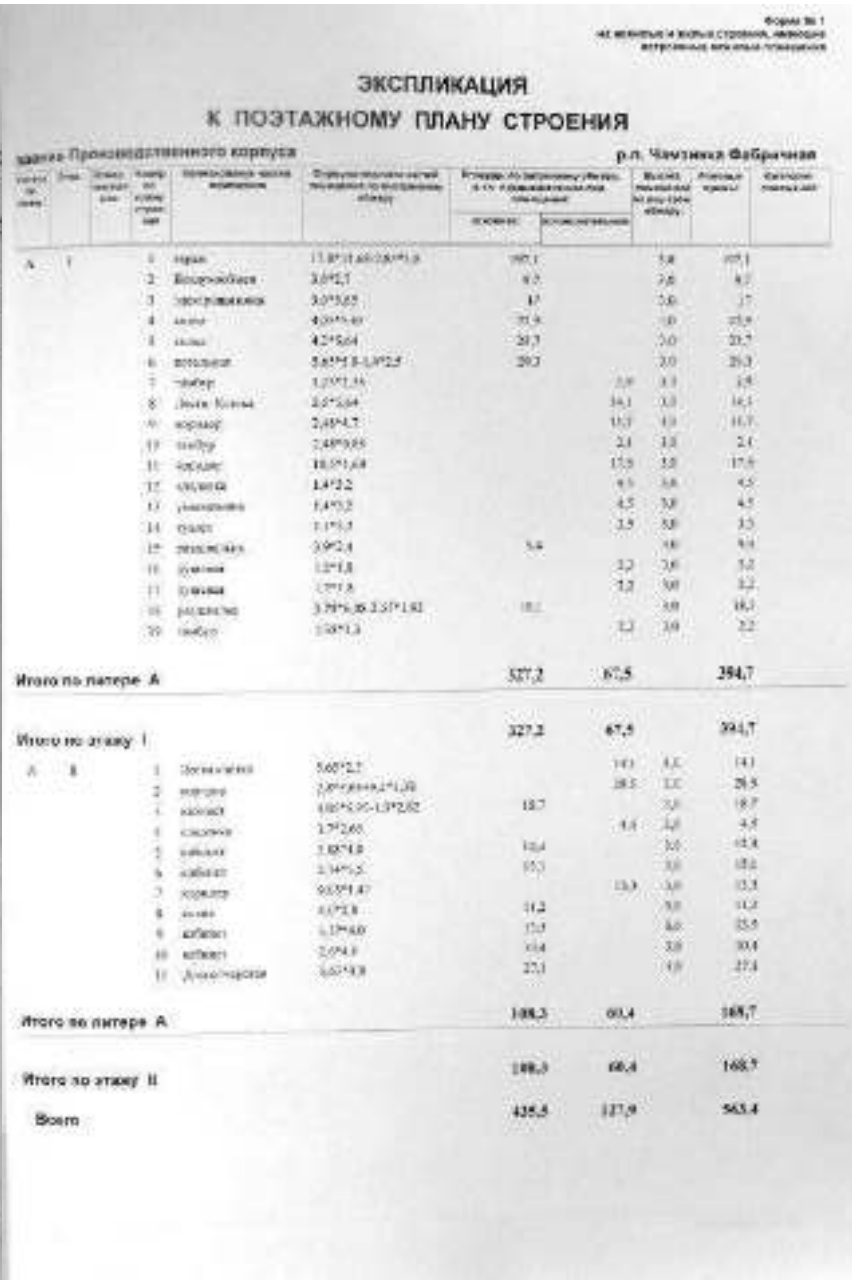

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
Чамзинский район,р.п. Чамзинка,
улица Фабричная
(МАСШТАБ 1:100)
1 ЭТАЖ
Дата
Составил
Проверил


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
Чамзинский район,р.п. Чамзинка,
улица Фабричная
(МАСШТАБ 1:100)
2 ЭТАЖ
Дата
Составил
Проверил



IX.Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и сооружений	№ по плану	Размеры	Объем в куб. м	Шифр	Стоимость 1 куб. м	Стоимость с коэффициентом	Количество процентов износа	Износ в рублях	Примечание
А	Производственный корпус									

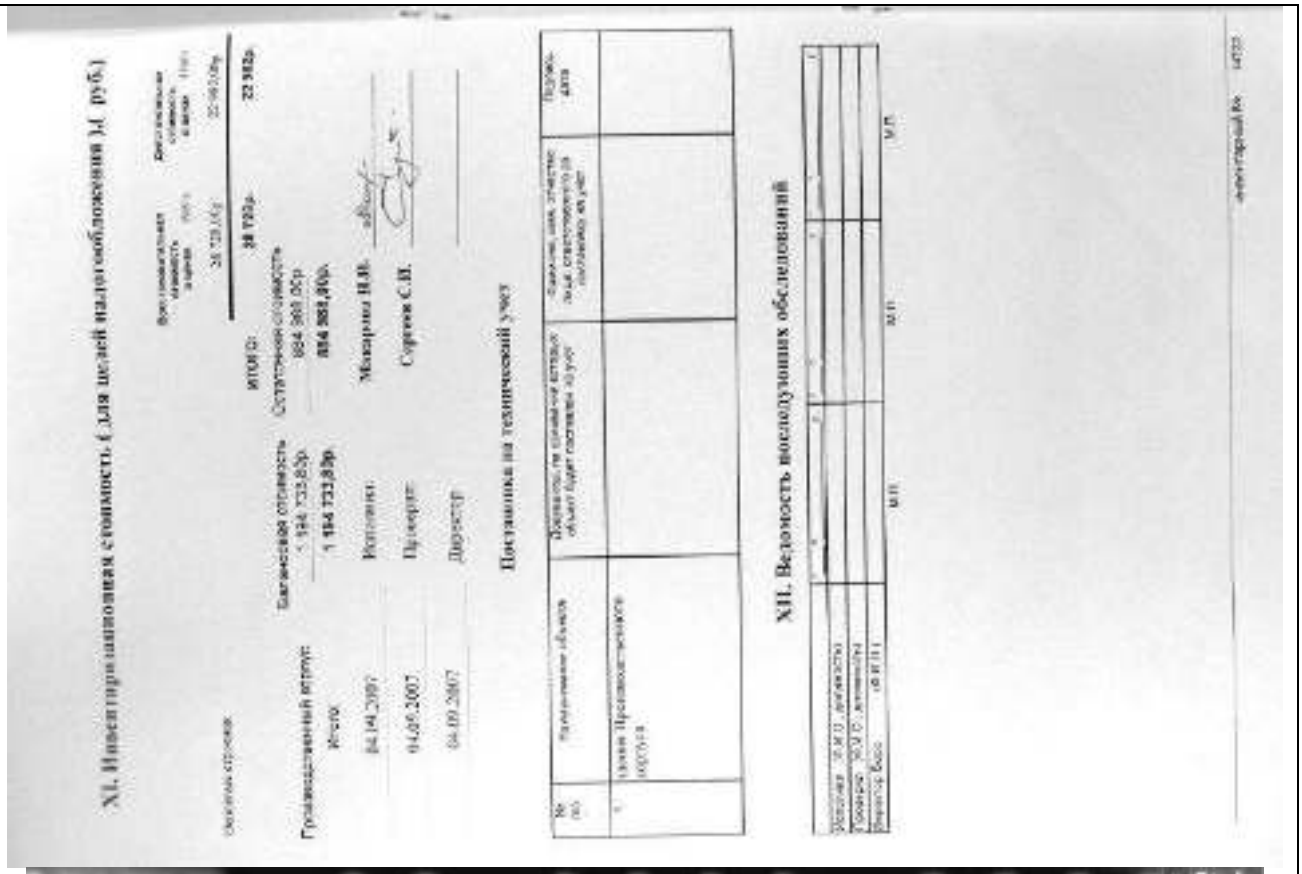


Форма № 1
на жилые и нежилые строения, имеющие
встроенные жилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

здания Производственного корпуса — р.п. Чамзинка Фабричная

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Наименование частей помещения	Площадь помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. подсобная площадь помещений: основная	подсобная	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь проекта	Категория помещений
А	1	1	прих	185,1			3,8	185,1	
		2	Вестибюль	8,5			2,8	8,5	
		3	электрощитовая	3,0*3,65	11		2,8	11	
		4	склад	4,0*5,40	21,6		3,0	21,6	
		5	склад	4,2*5,64	23,7		3,0	23,7	
		6	вестибюль	5,6*3,8-1,3*2,5	20,3		3,0	20,3	
		7	тамбур	1,0*1,35		1,4	3,0	1,4	
		8	Зона бытовых	2,5*5,64		14,1	3,0	14,1	
		9	коридор	2,48*4,7		11,7	3,0	11,7	
		10	тамбур	2,48*0,85		2,1	3,0	2,1	
		11	проход	10,0*1,69		17,0	3,0	17,0	
		12	кладовая	1,4*3,2		4,5	3,0	4,5	
		13	умывальная	1,4*3,2		4,5	3,0	4,5	
		14	сушил	1,1*3,1		3,5	3,0	3,5	
		15	электрощитовая	3,9*2,4	9,4		3,0	9,4	
		16	душевая	1,6*1,8		2,2	3,0	3,2	
		17	душевая	1,7*1,8		3,2	3,0	3,2	
		18	раздевалка	3,75*5,35-2,5*1,82	15,1		3,0	15,1	
		19	тамбур	1,0*1,3		1,3	3,0	1,3	
Итого по литере А					327,2	67,5		394,7	
Итого по этажу I					327,2	67,5		394,7	
А	II	1	Электрощитовая	5,65*2,5		14,1	3,0	14,1	
		2	коридор	2,8*4,6+4,2*1,20		18,5	3,0	18,5	
		3	кладовая	4,6*5,90-1,3*2,62	18,7		3,0	18,7	
		4	сушилка	1,3*2,65		4,5	3,0	4,5	
		5	кабинет	3,85*4,8	13,4		3,0	13,4	
		6	кабинет	3,34*5,5	18,3		3,0	18,3	
		7	коридор	9,5*1,47		13,3	3,0	13,3	
		8	склад	4,1*2,8	11,2		3,0	11,2	
		9	кабинет	4,3*4,0	17,0		3,0	17,0	
		10	кабинет	2,0*4,1	8,4		3,0	10,4	
		11	Душевая+сауна	5,0*4,8	27,1		4,0	27,1	
Итого по литере А					108,3	60,4		168,7	
Итого по этажу II					108,3	60,4		168,7	
Всего					435,5	127,9		563,4	



XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения) (руб.)

ИТОГО: 38 932р. 22 932р.

Балансовая стоимость 1 184 733,89р.
Остаточная стоимость 884 988,00р.
884 988,00р.

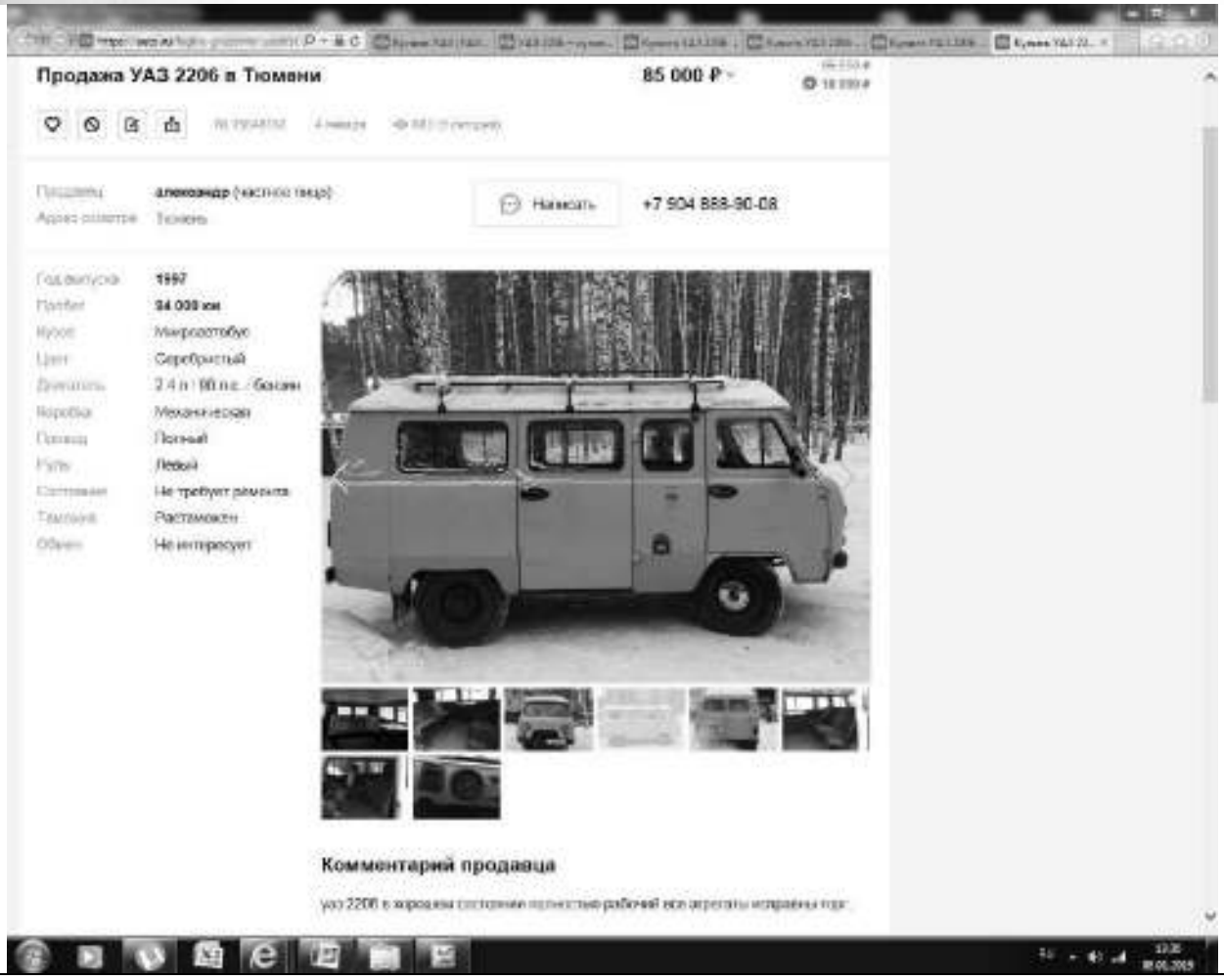
Производственный итого: 1 184 733,89р.

Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы (приказ, акт, счет-фактура, свидетельство)	Подпись
1	Газон Производственное оборудование		

Итого: 84.14.2007 Исполнил: Макарова Н.В.
04.09.2007 Принял: Сурнин С.В.
04.09.2007 Директор

XII. Ведомость послегарантийных обследований



Продажа УАЗ 2206 в Тюмени 85 000 ₽

Продавец александр (частное лицо)
Адрес объекта Тюмень

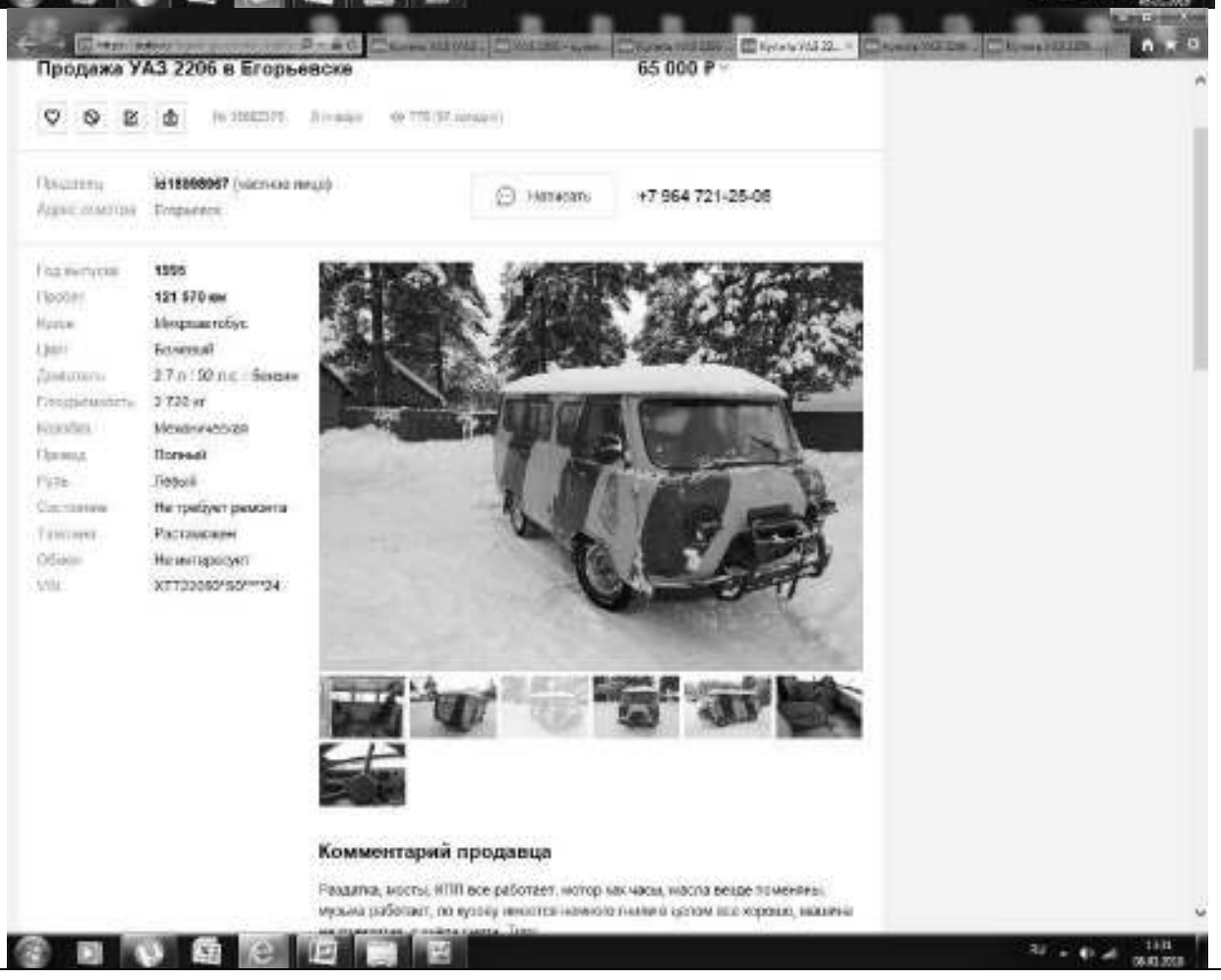
Написать +7 904 888-90-08

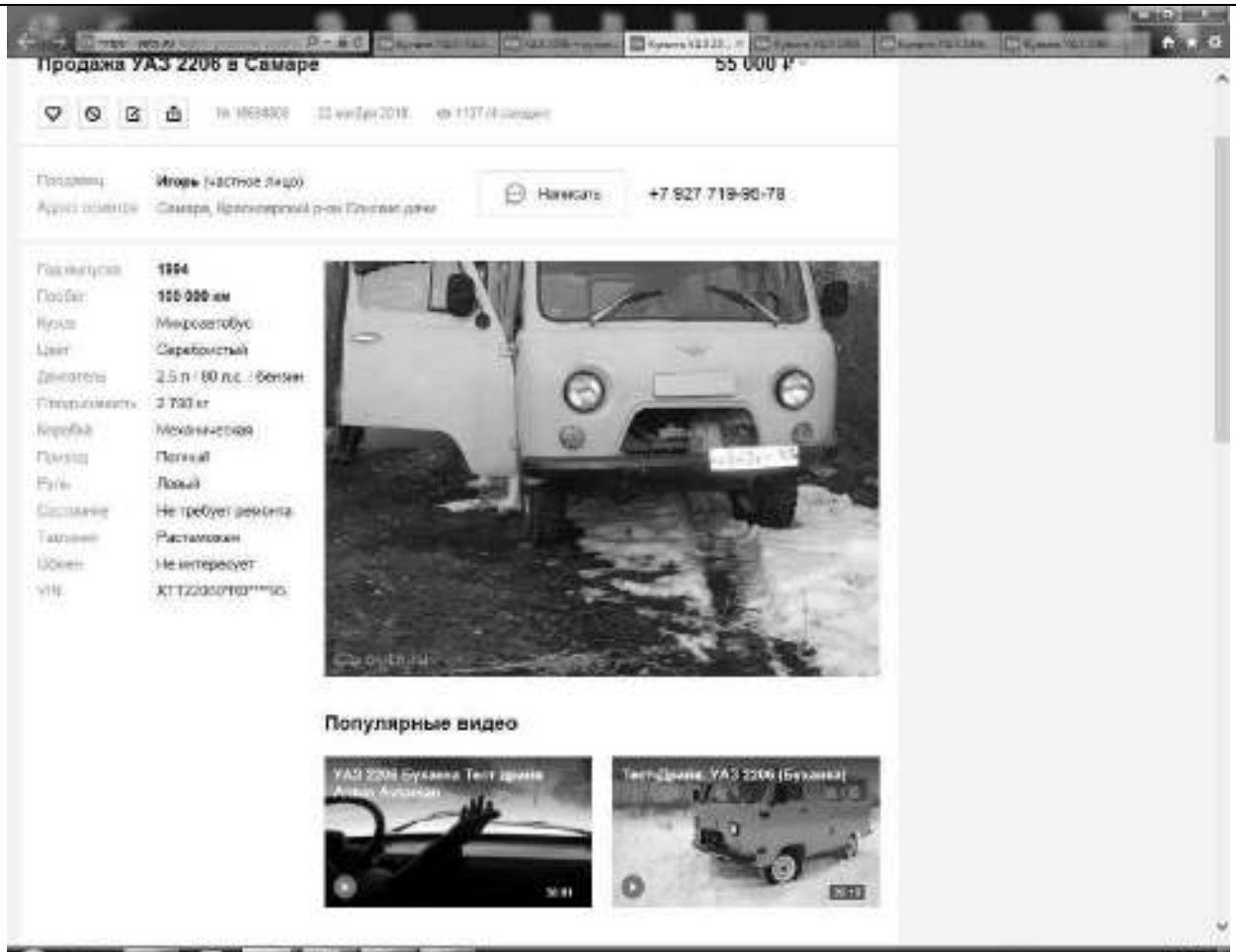
Год выпуска 1997
Пробег 34 000 км
Кузов Микроавтобус
Цвет Серебристый
Двигатель 2.4 л / 80 л.с. / Бензин
Коробка Механическая
Привод Полный
Руль Левый
Состояние Не требует ремонта
Таможня Растаможен
Обмен Не интересует

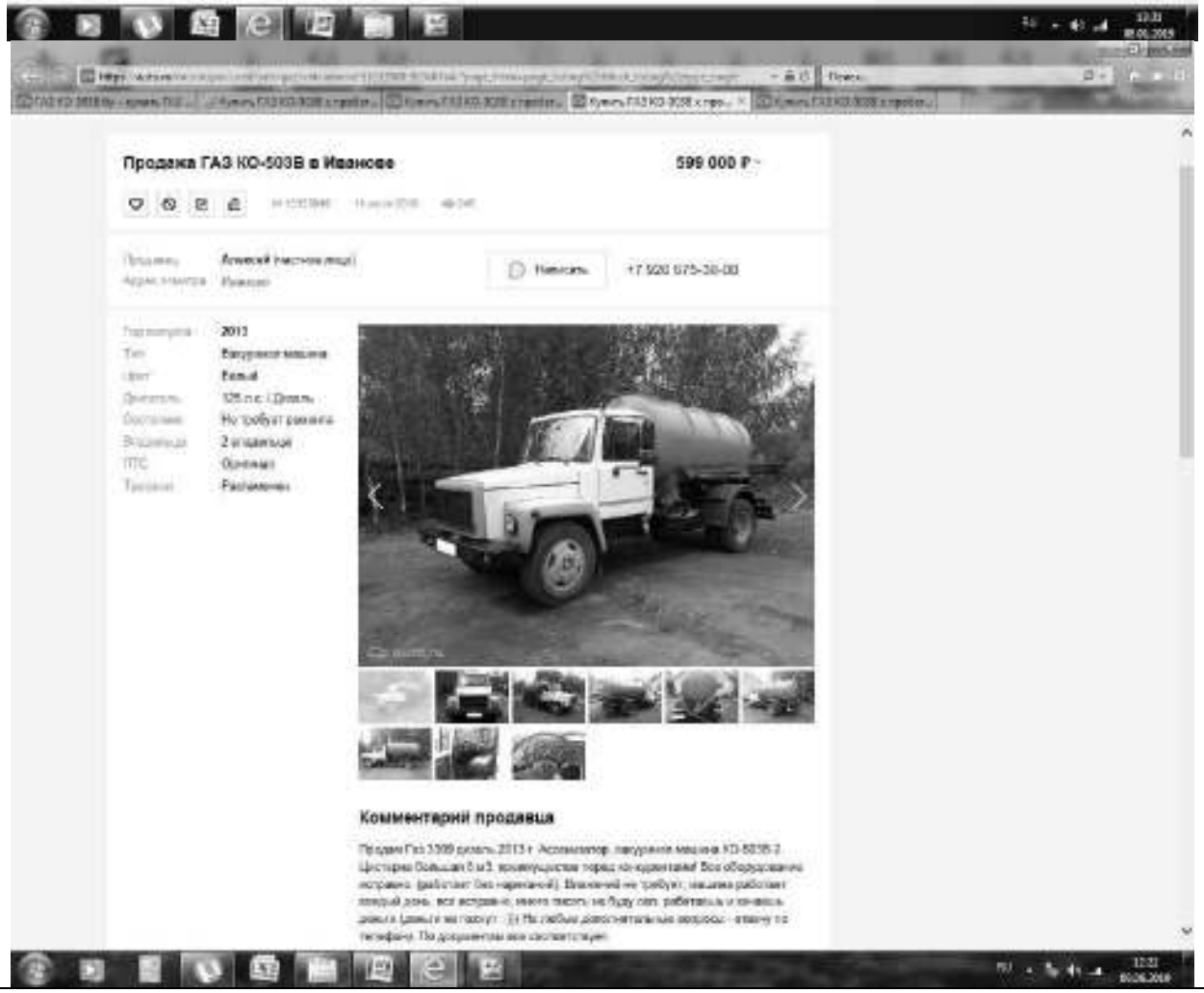
Комментарий продавца

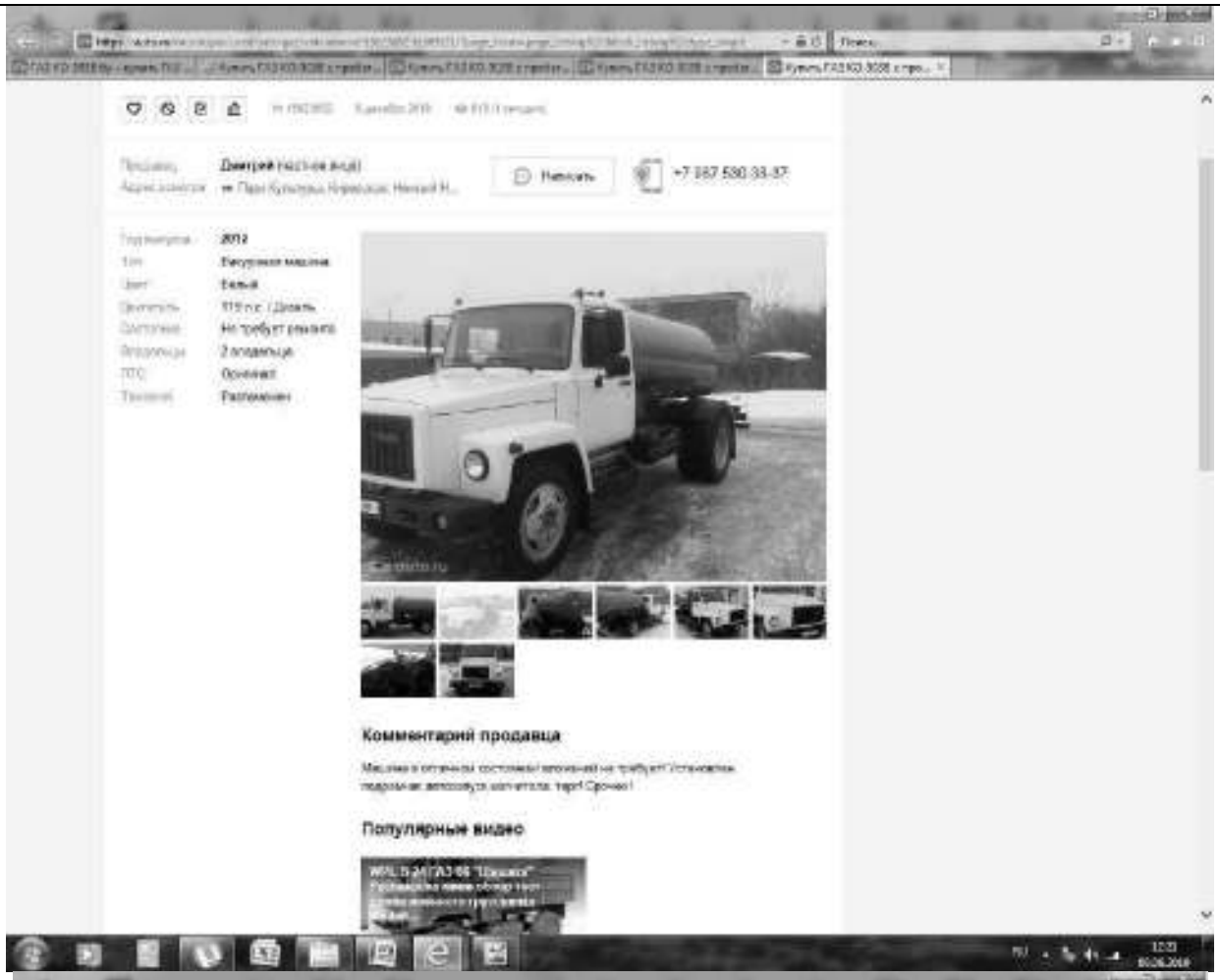
уаз 2206 в хорошем состоянии полностью рабочий все агрегаты исправны гор

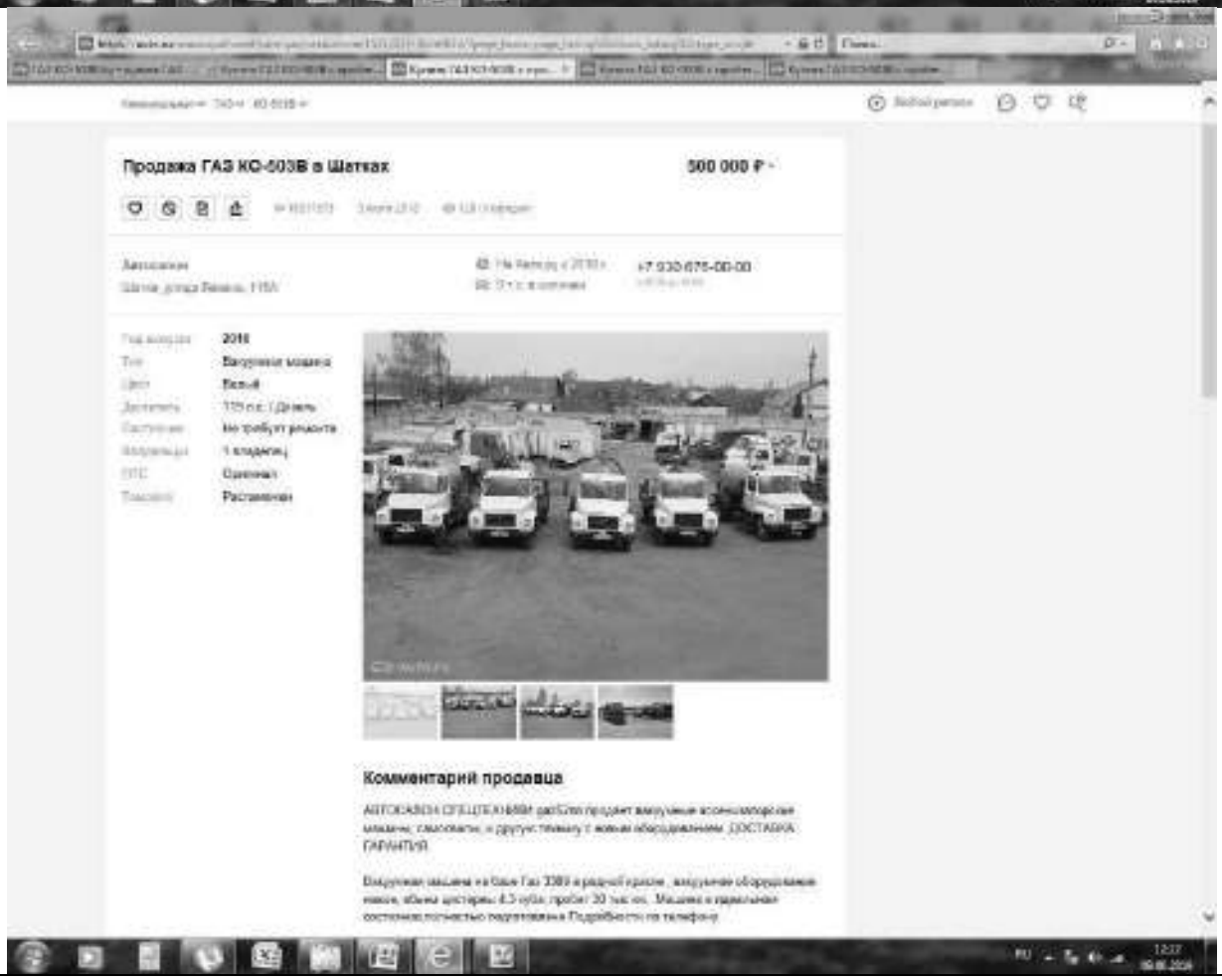

Продажа УАЗ 2206 в Рошале
65 000 ₽
Написать
+7 926 389-85-50
1995
127 850 км
Микроавтобус
Бензин
Механическая
Полный подключаемый
Левый
Не требует ремонта
Растаможен
Не интересует
Комментарий продавца


Продажа УАЗ 2206 в Егорьевске
65 000 ₽
Написать
+7 964 721-25-06
1995
121 570 км
Комментарий продавца

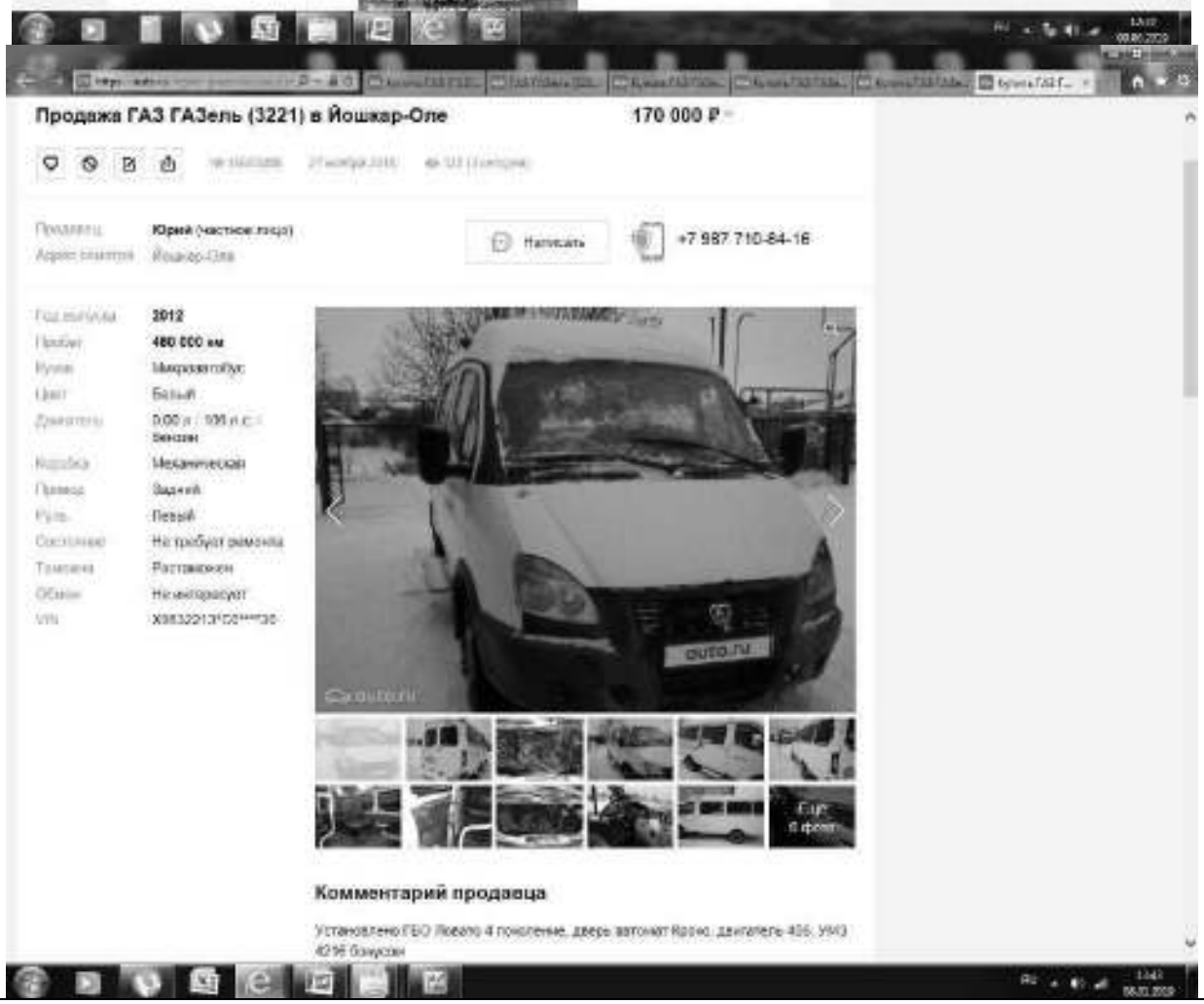

Продажа УАЗ 2206 в Самаре
55 000 ₽
Написать
+7 927 719-90-78
1994
100 000 км
Микроавтобус
Серебристый
2,5 л / 80 л.с. / бензин
2 700 кг
Механическая
Полный
Левый
Растаможен
Популярные видео


Продажа ГАЗ КО-503В в Иванове
599 000 ₽
Написать
+7 920 075-30-00
2013
Белый
Комментарии продавца

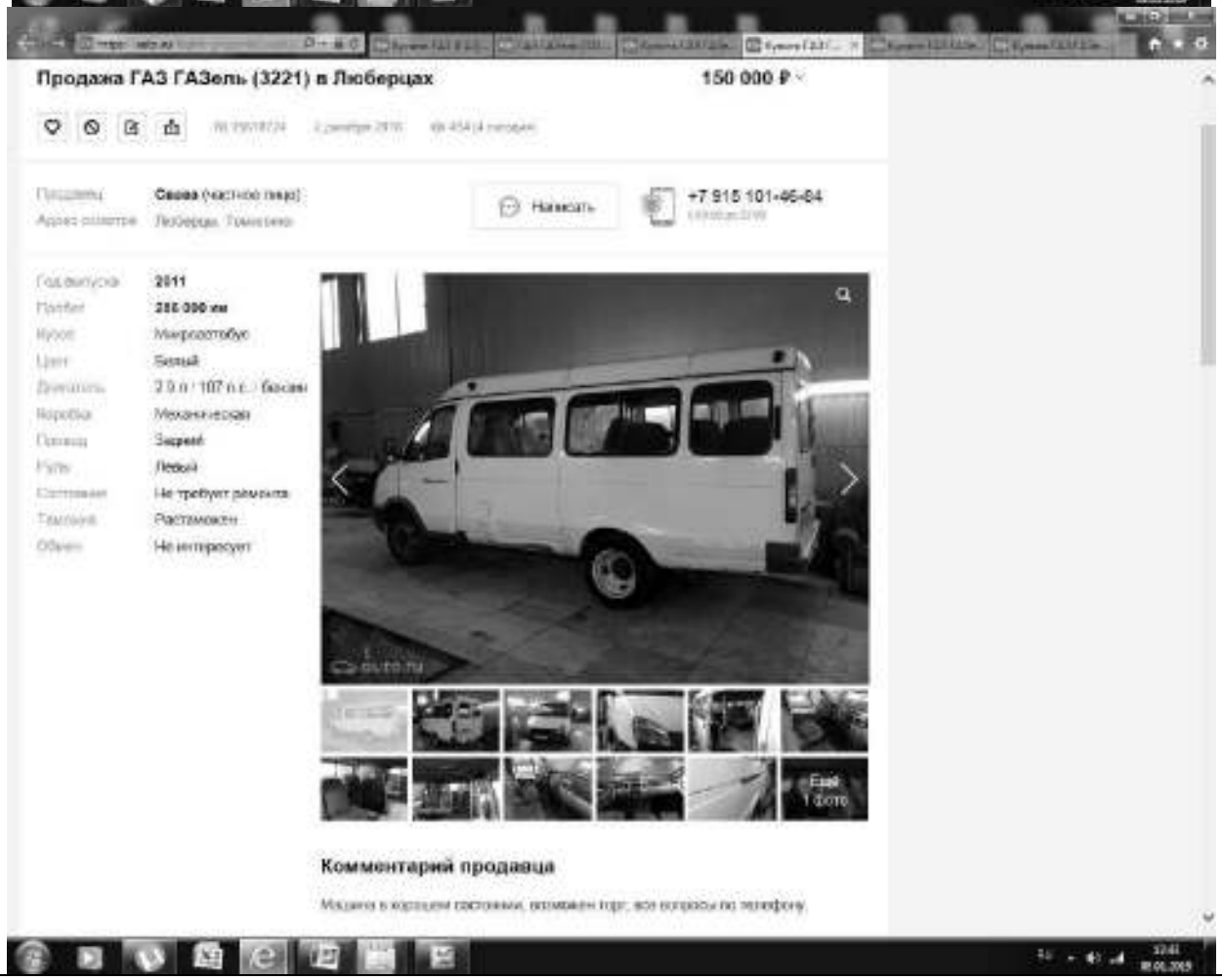

Написать
+7 987 530 33 37
2012
Вакуумная машина
Белый
Не требует ремонта
Оригинал
Комментарий продавца
Популярные видео


Продажа ГАЗ КО-503В в Шатках
500 000 ₽
+7 930 675-00-00
2016
Вакуумная машина
Белый
Не требует ремонта
Оригинал
Комментарий продавца

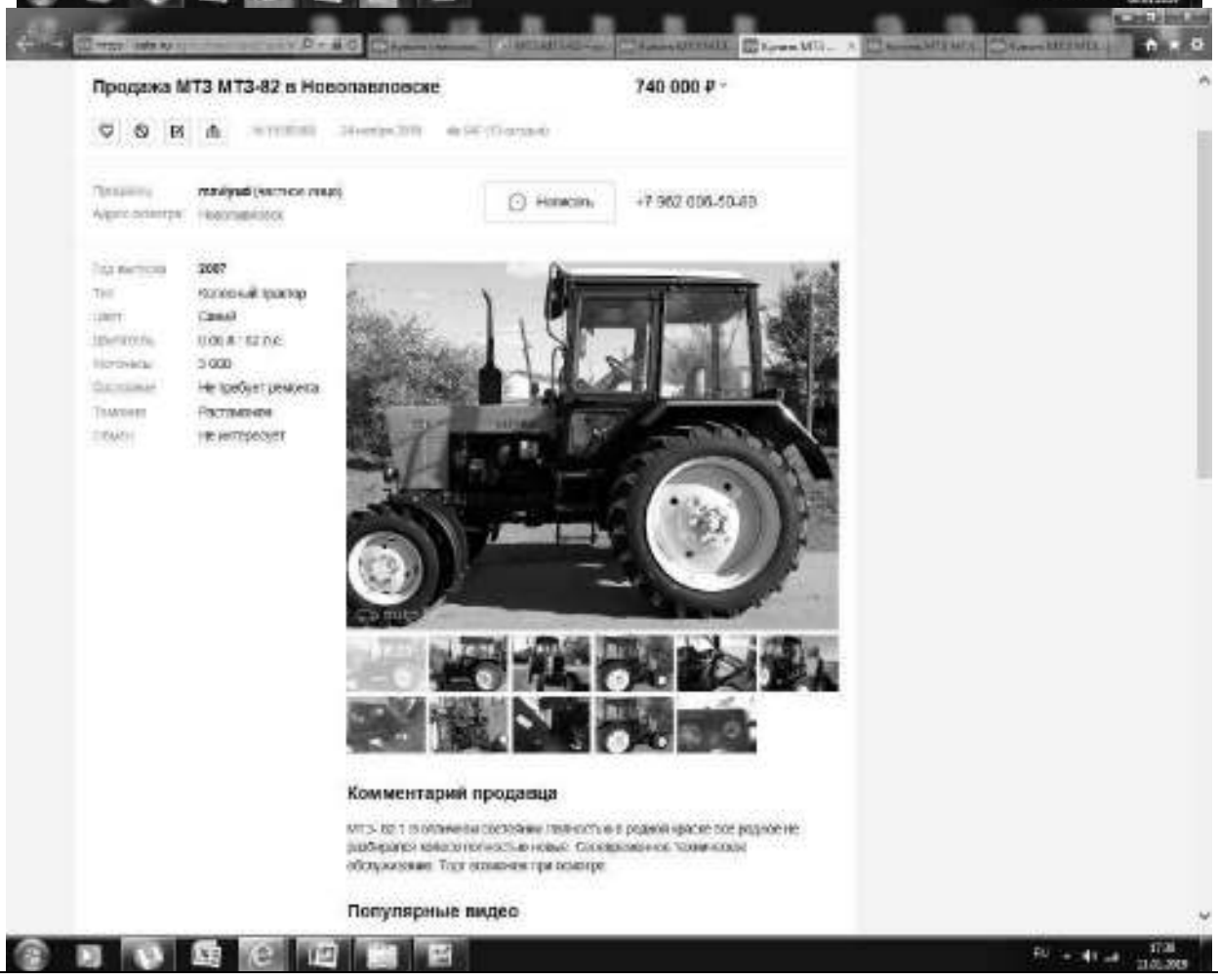

Продажа ГАЗ КО-503В в Старом Осколе
550 000 ₽
Комментарий продавца
Популярные видео

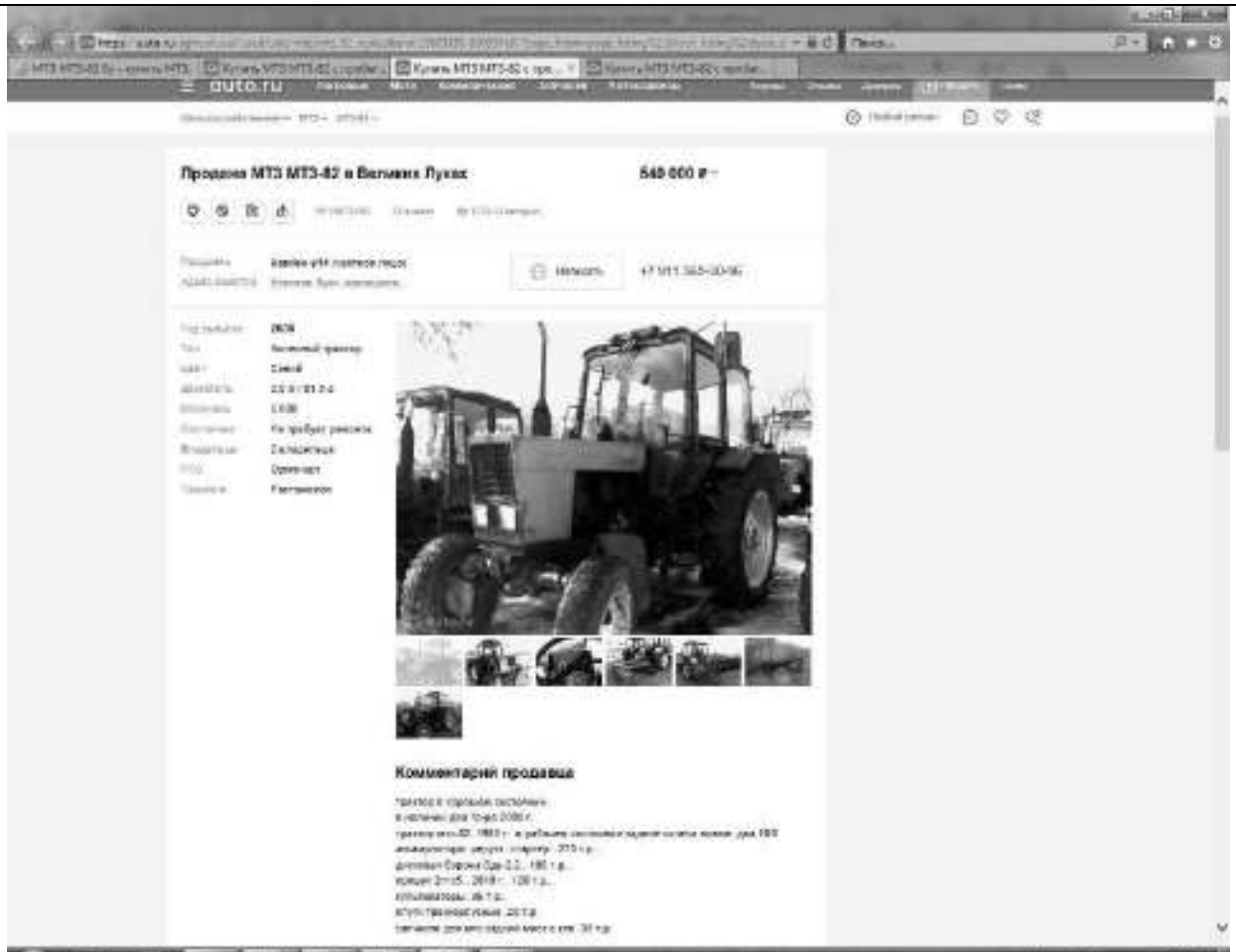

Продажа ГАЗ ГАЗель (3221) в Йошкар-Оле
170 000 ₽
Написать
+7 987 710-84-16
2012
480 000 км
Белый
Механическая
Задний
Левый
Растаможен
Комментарий продавца

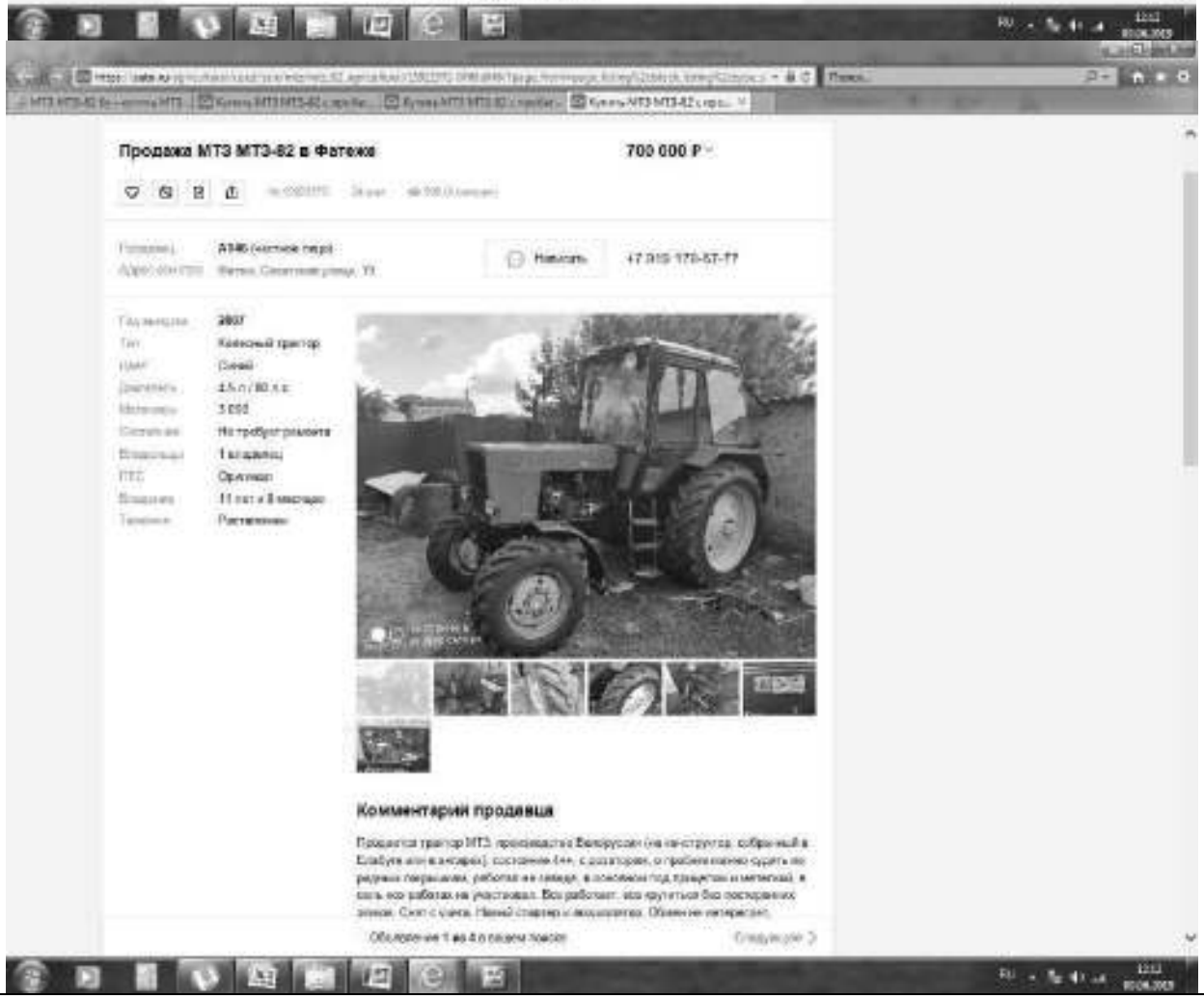

Продажа ГАЗ ГАЗель (3221) в Казани
160 000 ₽
Написать
+7 917 852-46-65
2010
9 001 км
Микроавтобус
Серый
Комментарий продавца
Отзывы и рейтинг модели

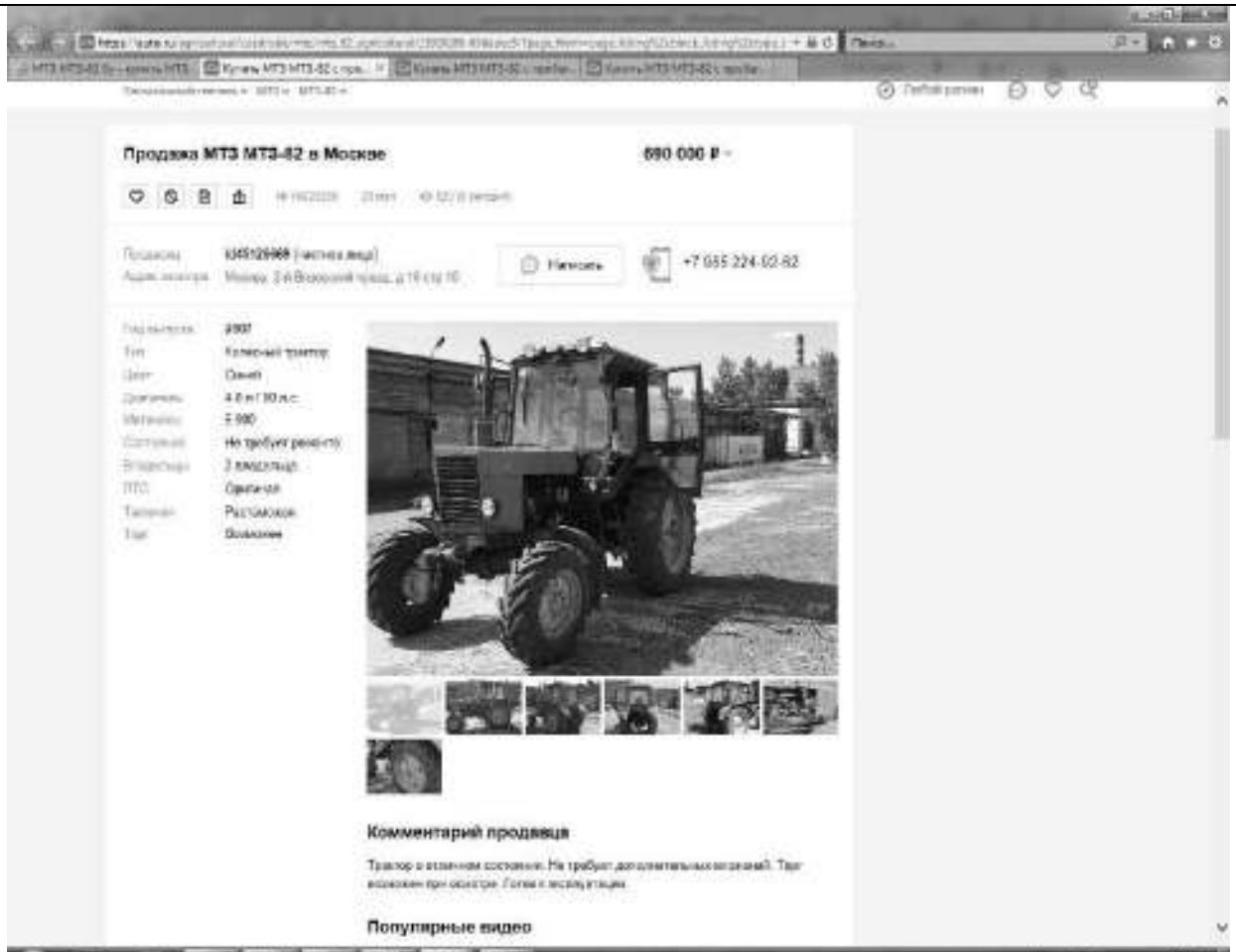

Продажа ГАЗ ГАЗель (3221) в Люберцах
150 000 ₽
Написать
+7 915 101-46-64
2011
Микроавтобус
Белый
Механическая
Задний
Левый
Комментарий продавца

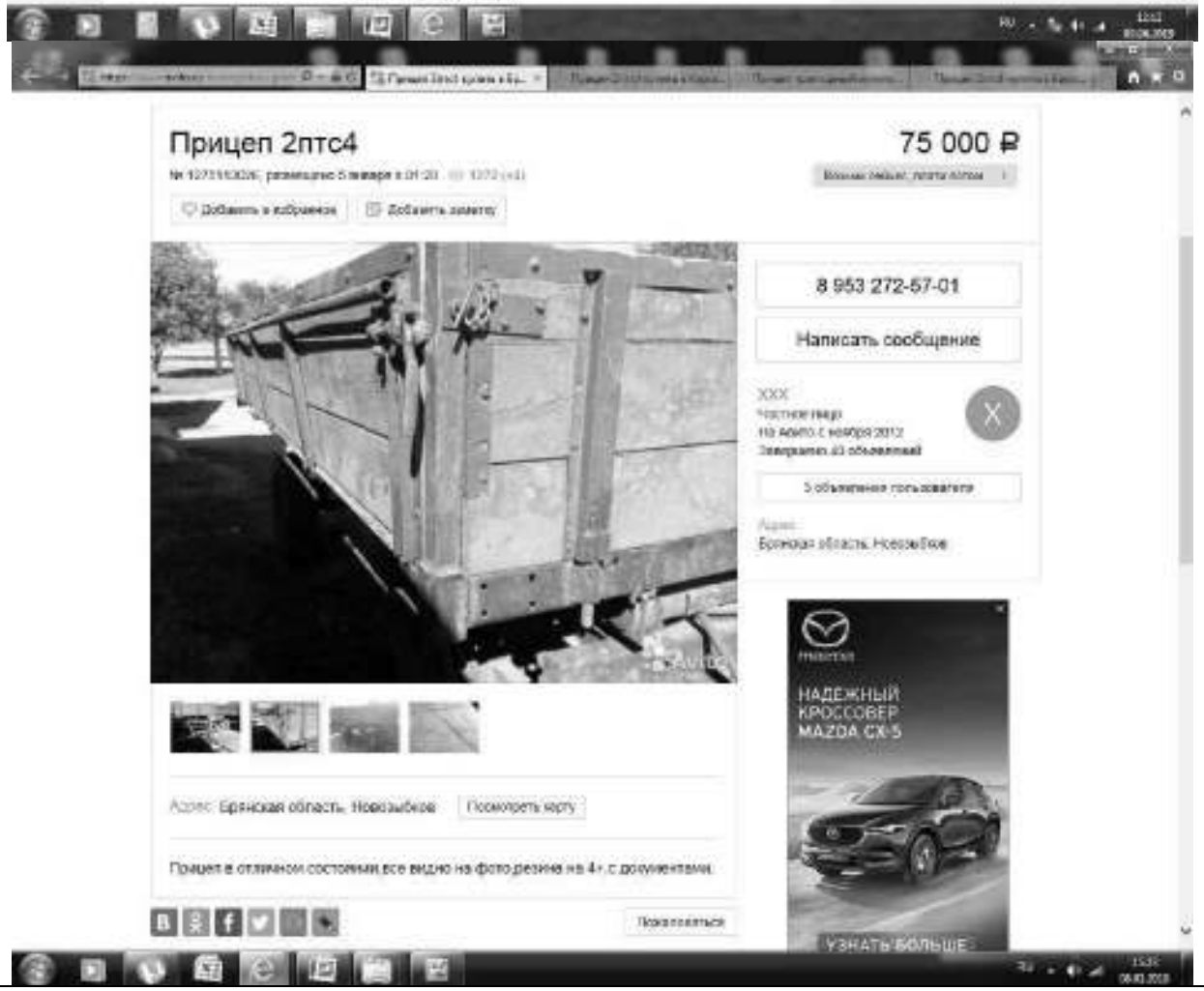

Продажа ГАЗ ГАЗель (3221) в Балашихе
150 000 ₽
Написать
+7 903 111-03-23
2011
200 000 км
Белый
Не требует ремонта
Комментарий продавца


Продажа МТЗ МТЗ-82 в Новопавловске
740 000 ₽
Написать
+7 962 696-50-69
2007
Не требует ремонта
Комментарий продавца
Популярные видео

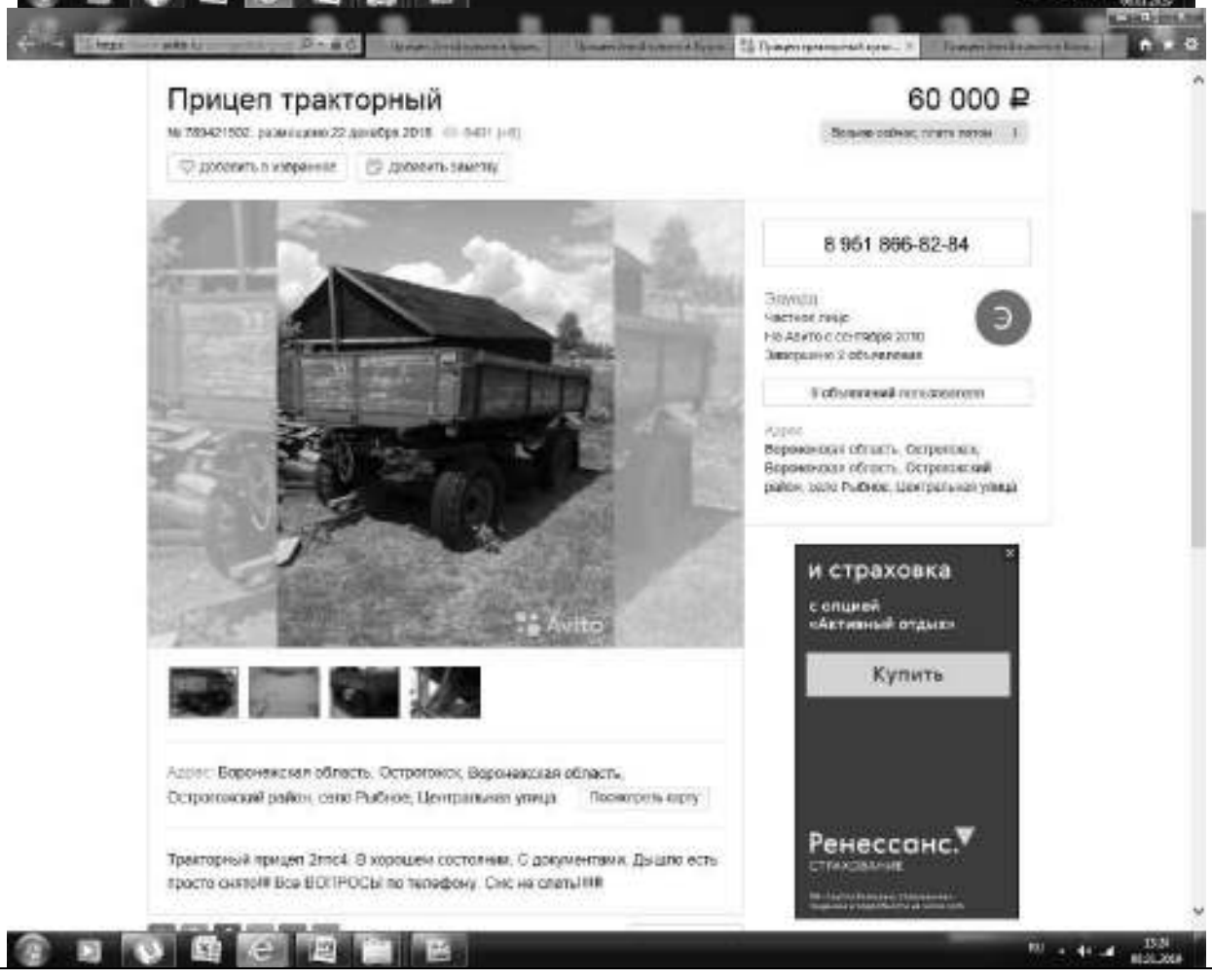

Продажа МТЗ МТЗ-82 в Великих Луках
540 000 ₽
Комментарий продавца


Продажа МТЗ МТЗ-82 в Фатеже
700 000 ₽
Комментарии продавца


Продажа МТЗ МТЗ-82 в Москве
690 000 ₽
+7 055 224-02-82
Комментарий продавца
Популярные видео


Прицеп 2птс4
75 000 ₽
8 953 272-57-01
Написать сообщение
НАДЕЖНЫЙ КРОССОВЕР MAZDA CX-5
УЗНАТЬ БОЛЬШЕ


Прицен 2птс4
60 000 ₽
8 953 607-71-41
Написать сообщение
Прицеп в хорошем состоянии, полностью рабочий, документы есть, самосвальный, борта металлические.
ПРЕМИУМ-КРОССОВЕР MAZDA CX-5
УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

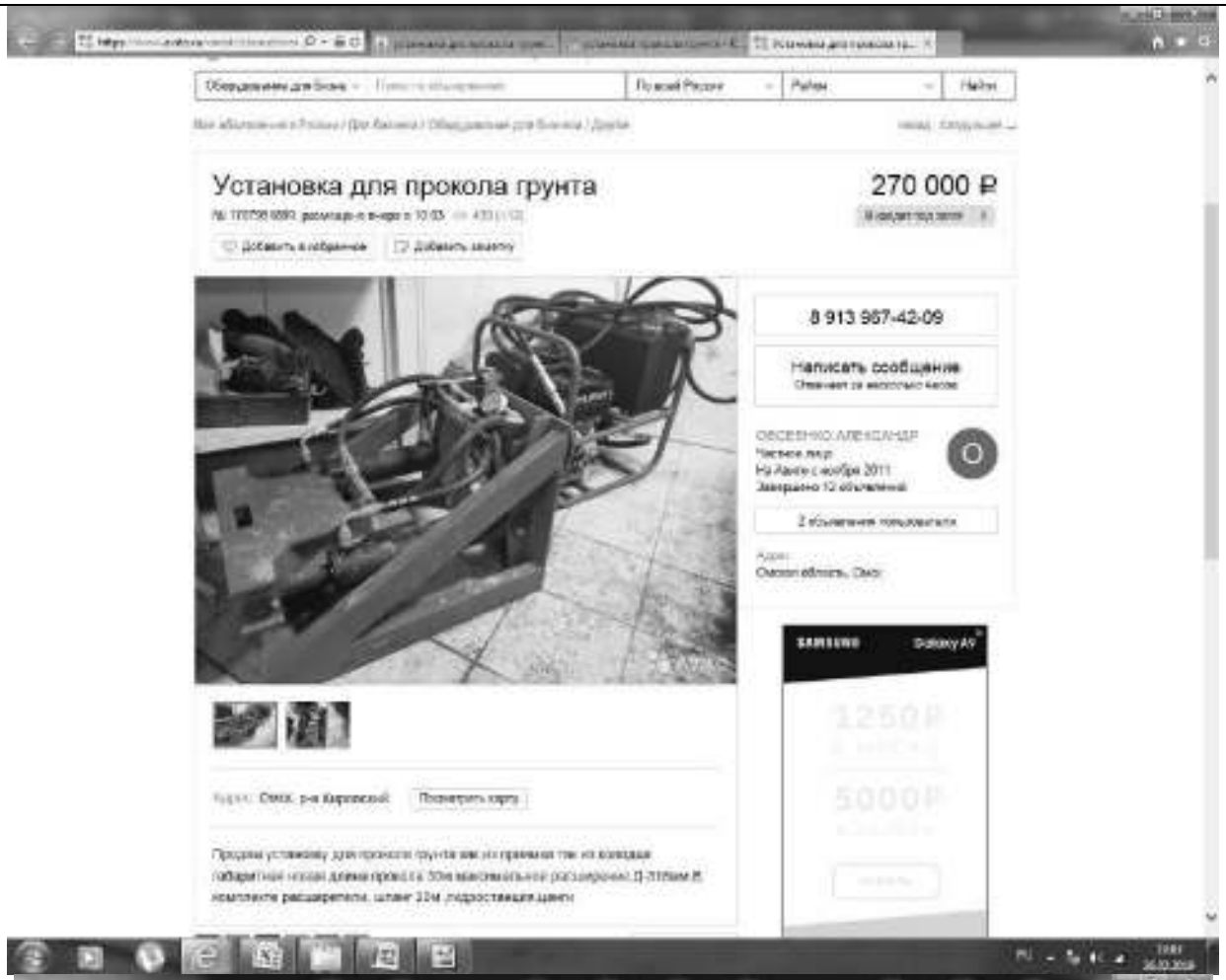

Прицеп тракторный
60 000 ₽
8 951 866-82-84
и страховка
с опцией «Активный отдых»
Купить
Ренессанс
СТРАХОВАНИЕ
Трактурный прицеп 2птс4. В хорошем состоянии. С документами. Дышло есть просто снятое Все ВОПРОСЫ по телефону. Смс не спасут!!!


Прицел 2птс4
50 000 ₽
8 912 718-44-09
Написать сообщение
Александр
Частное лицо
Удачу на трассе
Прицеп на хорошем ходу эксплуатировался мало ,хотя год
старый 1992 документы, госномер имеются, электропроводка новая, колеса на
6 шпилек,без торга

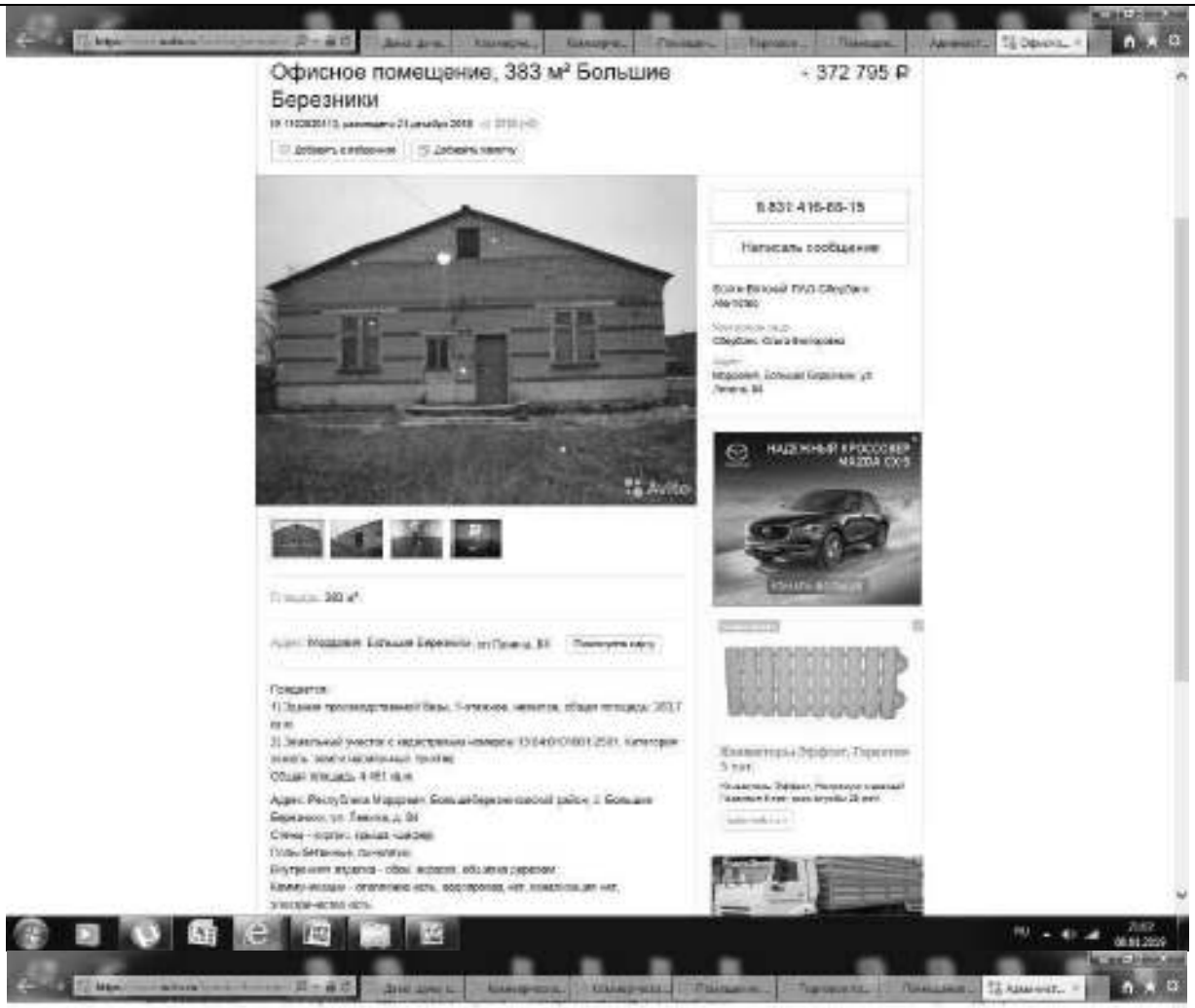

Оборудование для прокола грунта
250 000 ₽
8 918 415-64-50
Написать сообщение
Продам оборудование для прокола грунта :
1 Установка для прокола грунта
2 Шнек(длина 0,6м,диаметр 60мм)
3 Маслостанция(мощность двигателя 13л.с.),
4 Тяговое усилие 2Т
Продаю абсолютно новое оборудование для прокола.
Диаметр продавливаемых труб до 410мм
ЕВРОСЕТЬ

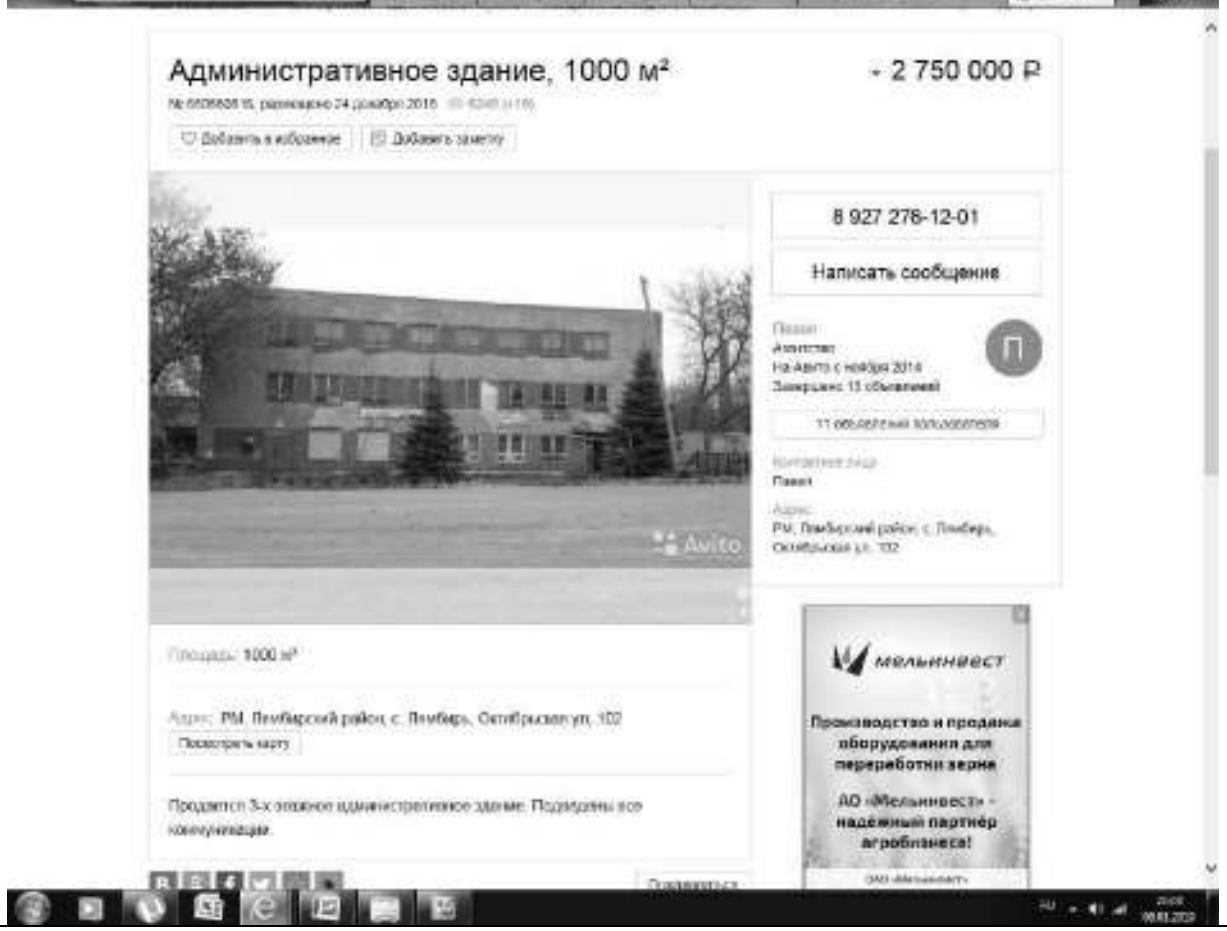

Установка для прокола грунта
110 000 ₽
8 982 058 65 70
Установки ГНБ Vermeer, Ditch Witch из США в наличии


Установка для прокола грунта
170 000 ₽
8 937 545-45-95

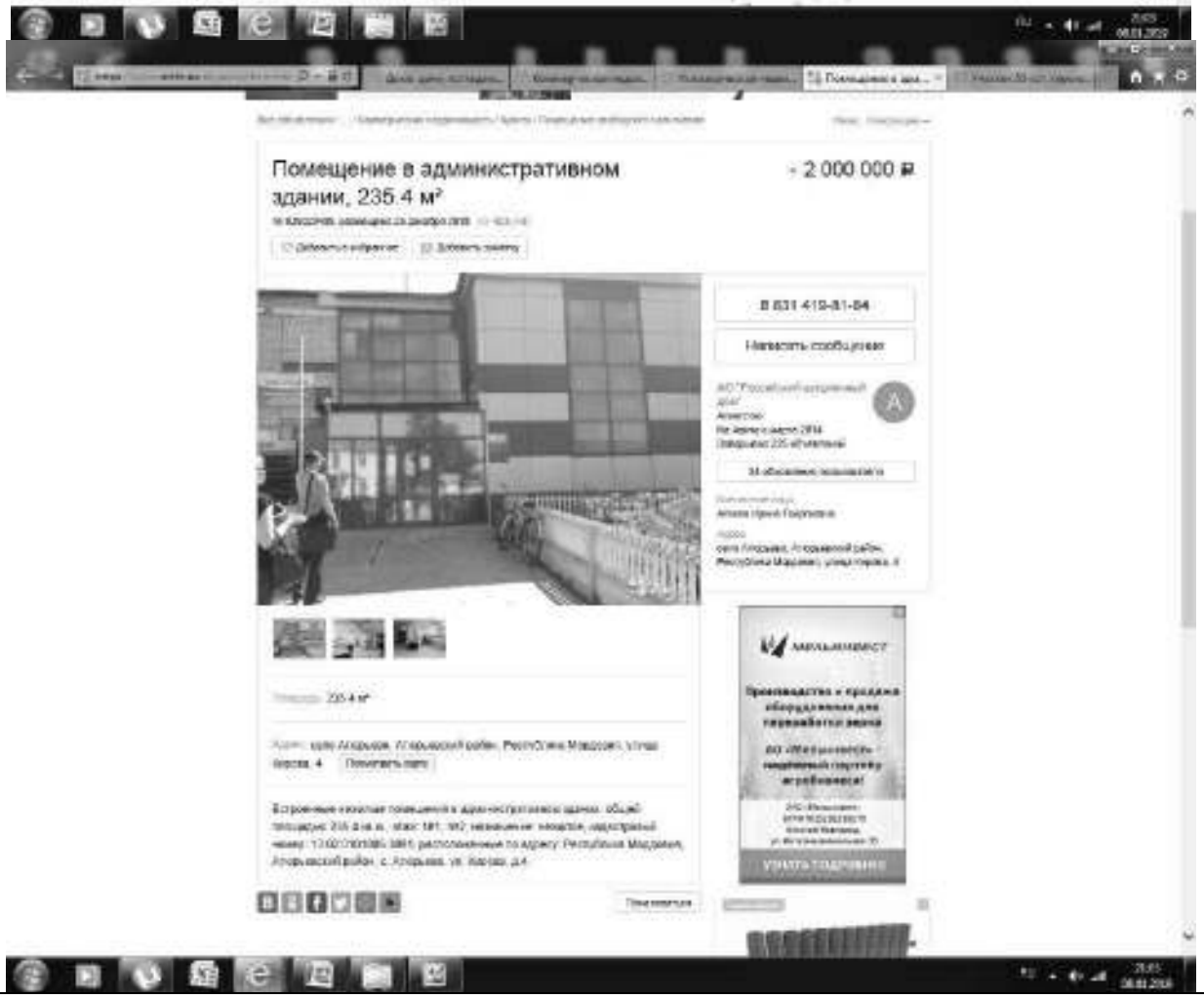

Установка для прокола грунта
270 000 ₽
8 913 967-42-09
Написать сообщение


Помещение свободного назначения, 520.43 м²
6 562 000 ₽
8 927 170-54-42
Написать сообщение


Офисное помещение, 383 м² Большие Березники
- 372 795 ₽
8 831 416-66-15
Написать сообщение


Административное здание, 1000 м²
- 2 750 000 ₽
Добавить в избранное
Добавить заметку
8 927 278-12-01
Написать сообщение
Площадь: 1000 м²
Адрес: РМ, Пензенский район, с. Пенберь, Октябрьская ул., 102
Посмотреть карту
Продается 3-х этажное административное здание. Подведены все коммуникации.
мельинвест
Производство и продажа оборудования для переработки зерна
АО «Мельинвест» - надёжный партнёр агробизнеса!

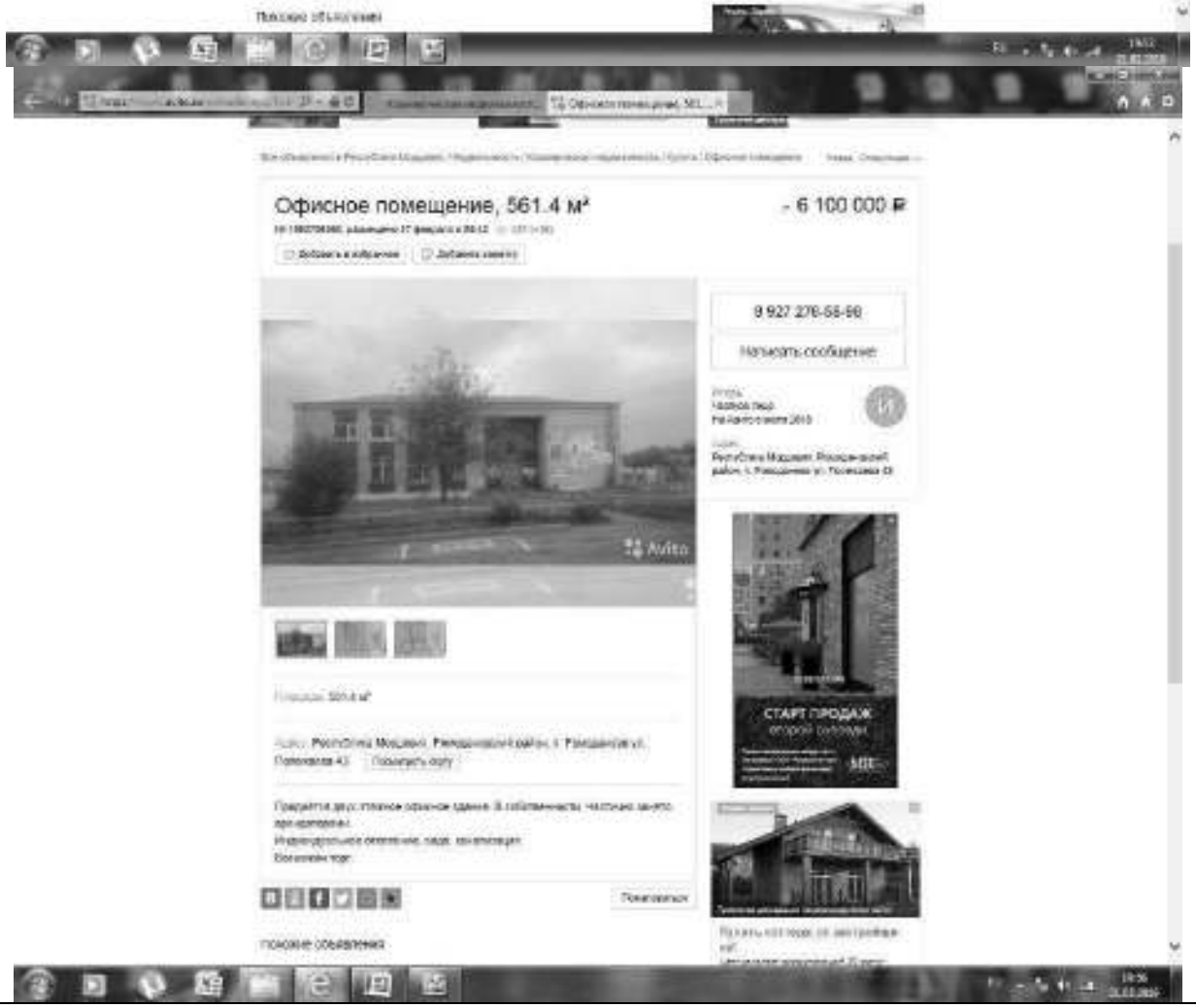

Помещение под офис, торговлю и др. цели в отличном
- 3 800 000 ₽


Помещение в административном здании, 235.4 м²
- 2 000 000 ₽


назначения, 2875 м²
8 950 043-88-88
Написать сообщение
Avito
ПРЕМИУМ КРОССОВЕР
MAZDA CX-5

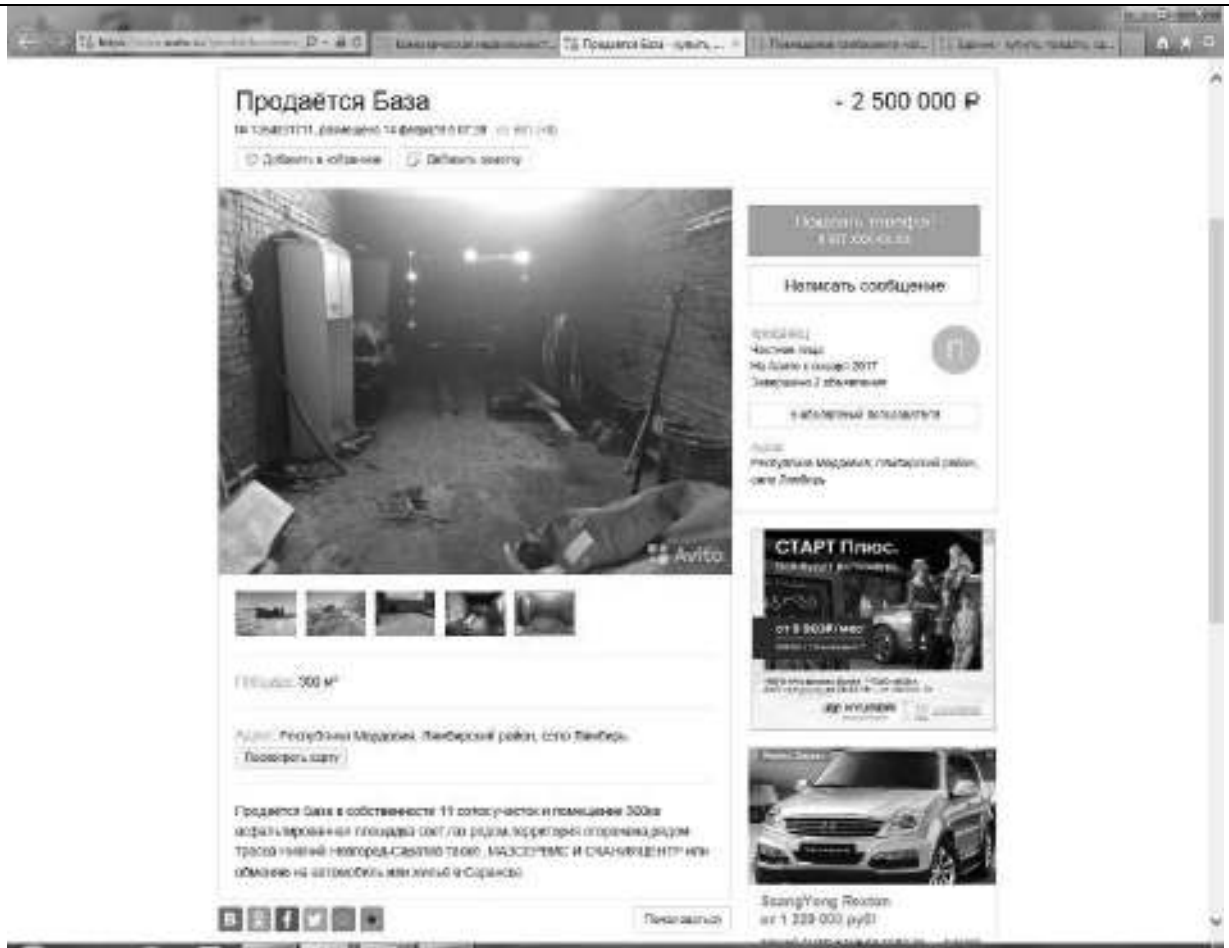

Производственное помещение, 300 м²
- 2 200 000 ₽
8 987 994-62-83
Написать сообщение
Avito
Квартиры


Помещение свободного назначения
- 2 000 000 ₽
8 906 191-48-15
Написать сообщение
i30 N


Офисное помещение, 561.4 м²
- 6 100 000 ₽
8 927 276-58-99
Написать сообщение
СТАРТ ПРОДАЖ

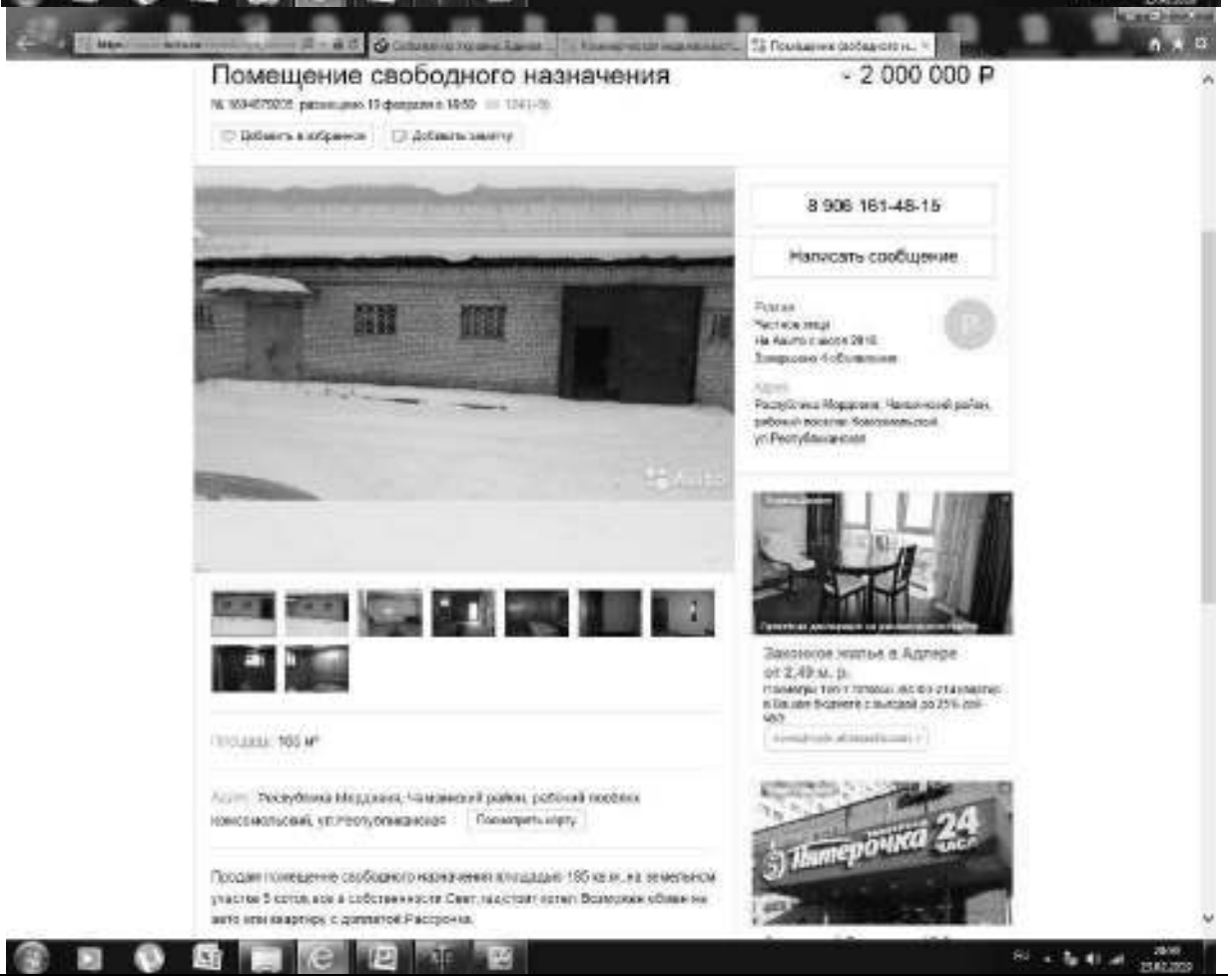

Продам помещение свободного назначения, 644,8 м²
3 000 000 ₽
8 969 843-88-88
Написать сообщение
Новый SANTA FE


Помещение свободного назначения, 1319 м²
7 000 000 ₽
8 964 853-33-53
Написать сообщение

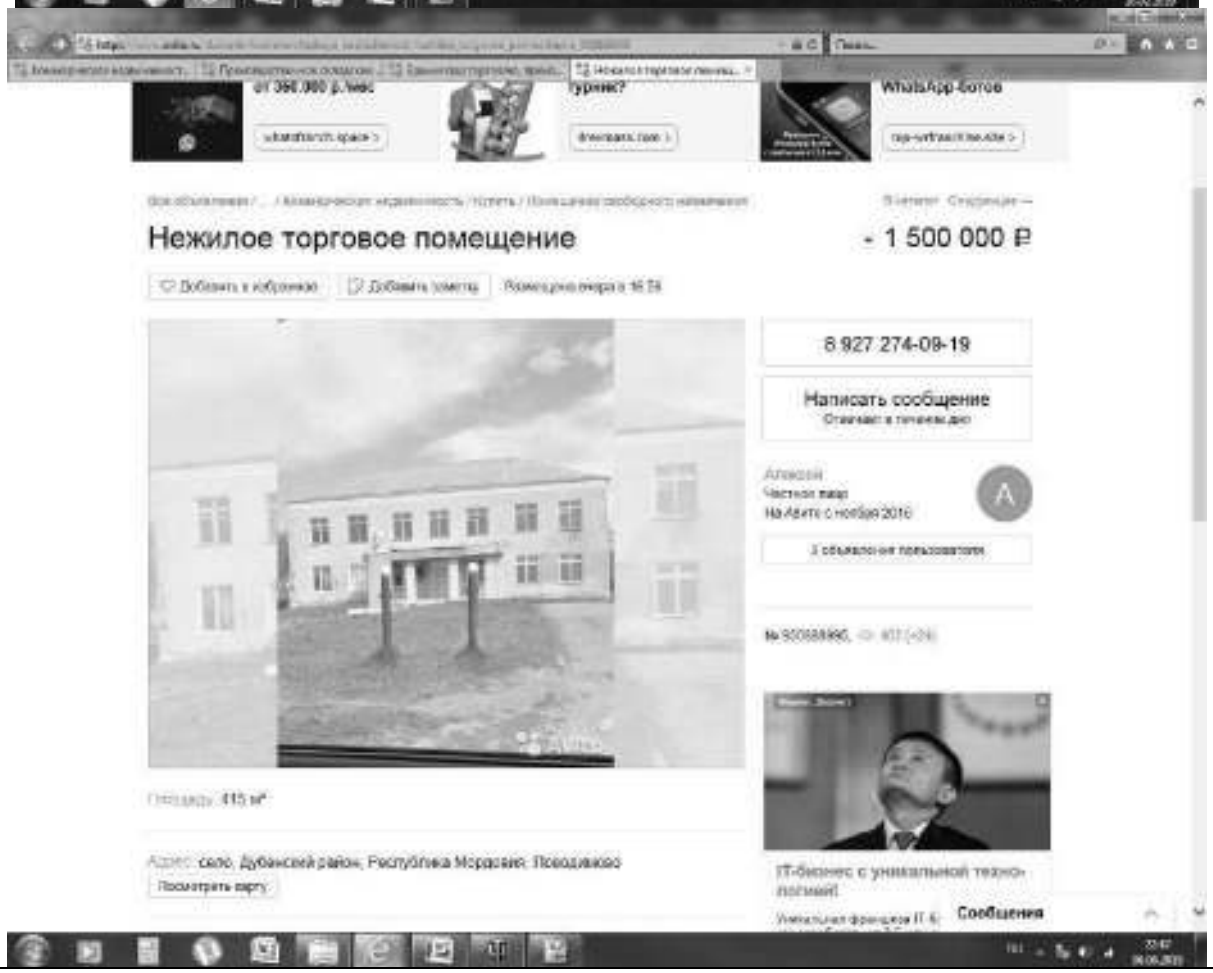

Продаётся База
- 2 500 000 ₽
Написать сообщение
Avito
СТАРТ Плюс
SsangYong Rexton


Помещение свободного назначения
- 7 000 000 ₽
8 902 230-88-04
Написать сообщение
Avito
РАССРОЧКА БЕЗ %
на 2 года
Адрес: Рузаевка, Республика Мордовия, Школьный бульвар, 2А
Посмотреть карту


Продам помещение 918 кв.м с землей
- 950 000 ₽
8 910 122-89-88
Написать сообщение
Узнать стоимость
Быстрый расчет

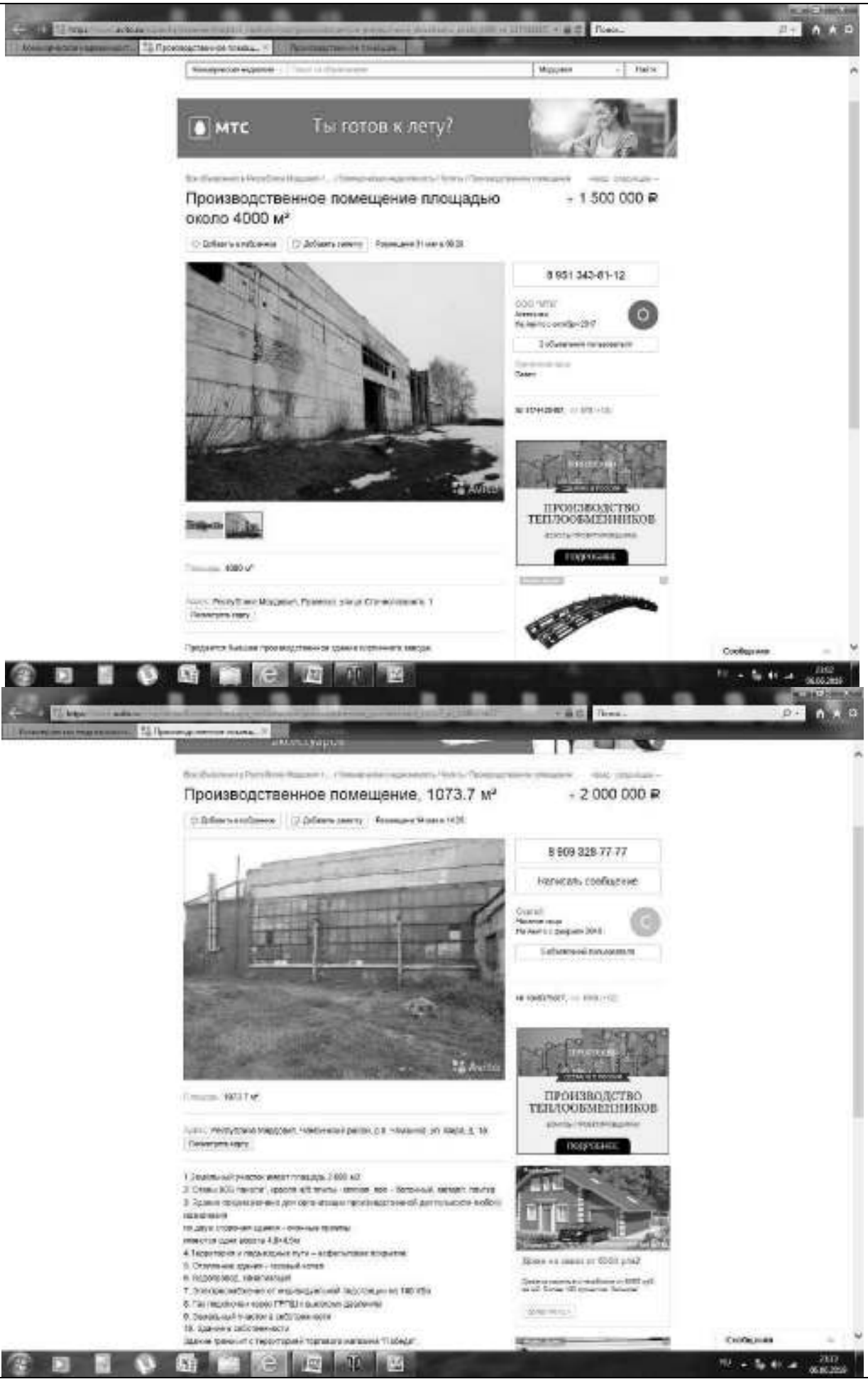

Помещение свободного назначения
- 2 000 000 ₽
8 906 161-48-15
Написать сообщение
Пятерочка 24


Продам офисное помещение, 578 м²
- 5 500 508 ₽
8 999 843-88-88
Написать сообщение
5,5%


Нежилое торговое помещение
- 1 500 000 ₽
8 927 274-09-19
Написать сообщение
Сообщения


Продам помещение свободного назначения, 644,8 м²
- 2 950 000 ₽
ПРОИЗВОДСТВО ТЕПЛООБМЕННИКОВ
ПОДРОБНЕЕ


Продам помещение свободного назначения, 2875 м²
- 4 500 000 ₽
ПРОИЗВОДСТВО ТЕПЛООБМЕННИКОВ
ПОДРОБНЕЕ

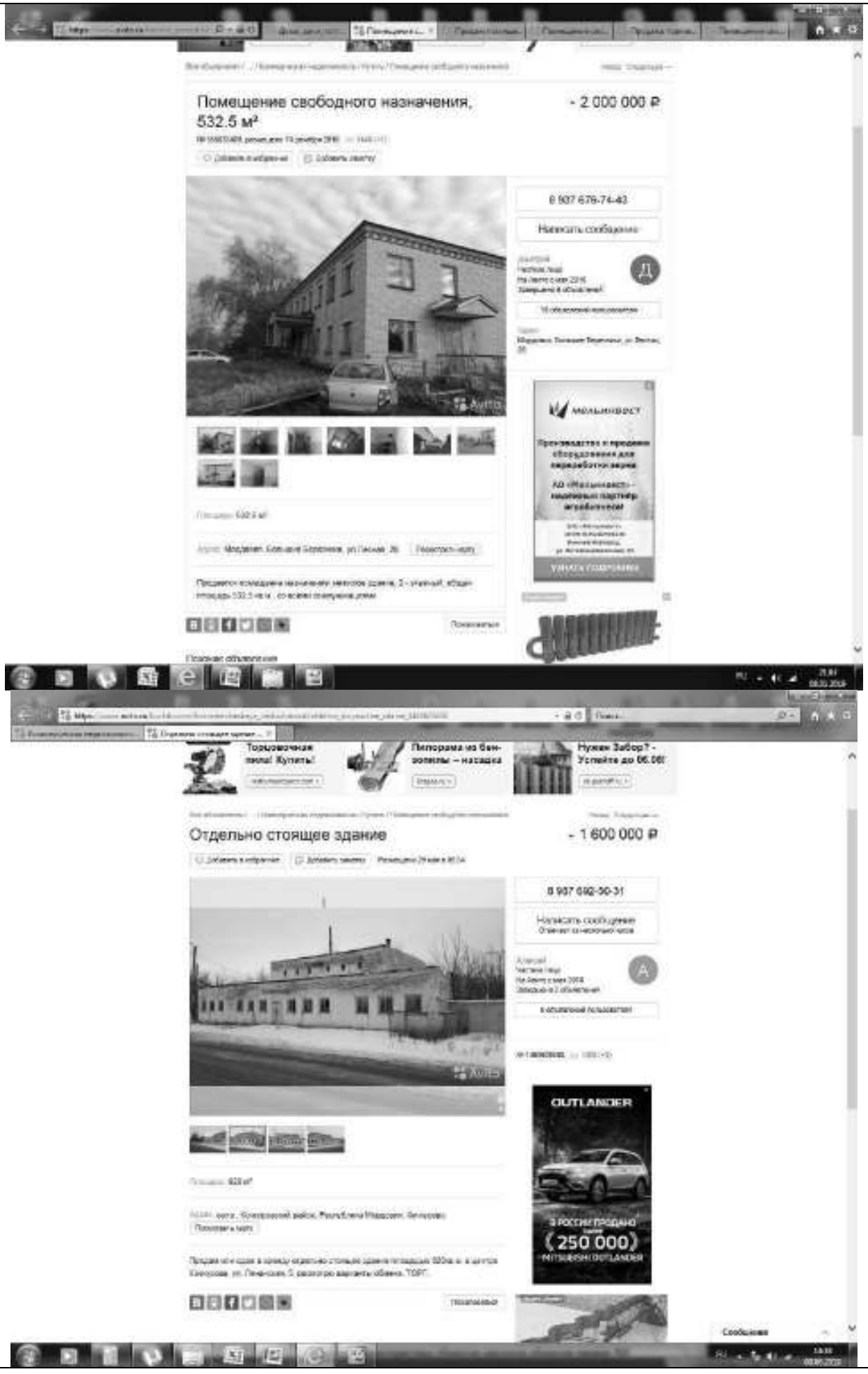

МТС
Ты готов к лету?
Производственное помещение площадью около 4000 м²
+ 1 500 000 ₽
8 951 342-61-12
ПРОИЗВОДСТВО ТЕПЛООБМЕННИКОВ
Производственное помещение, 1073.7 м²
+ 2 000 000 ₽
8 909 328-77-77
Написать сообщение
ПРОИЗВОДСТВО ТЕПЛООБМЕННИКОВ


Производственное помещение, 2400 м²
- 2 500 000 ₽
8 900 528-77-77
Написать сообщение


Дома из газобе-тона
Неубиваемые ИБП для котлов
Купите квартиру у м Пятницкая
Производственное помещение, 6700 м²
- 3 900 000 ₽
8 907 892-00-31
Написать сообщение
ГЛАВФУНДАМЕНТ
31-04-63


Складское помещение, 227 м²
- 490 000 ₽
8 927 173-49-27
Написать сообщение
ПРОИЗВОДСТВО ТЕПЛООБМЕННИКОВ
подробнее


Помещение свободного назначения, 76 м²
- 2 700 000 ₽
8 906 163-40-40
Написать сообщение
АПТЕКА

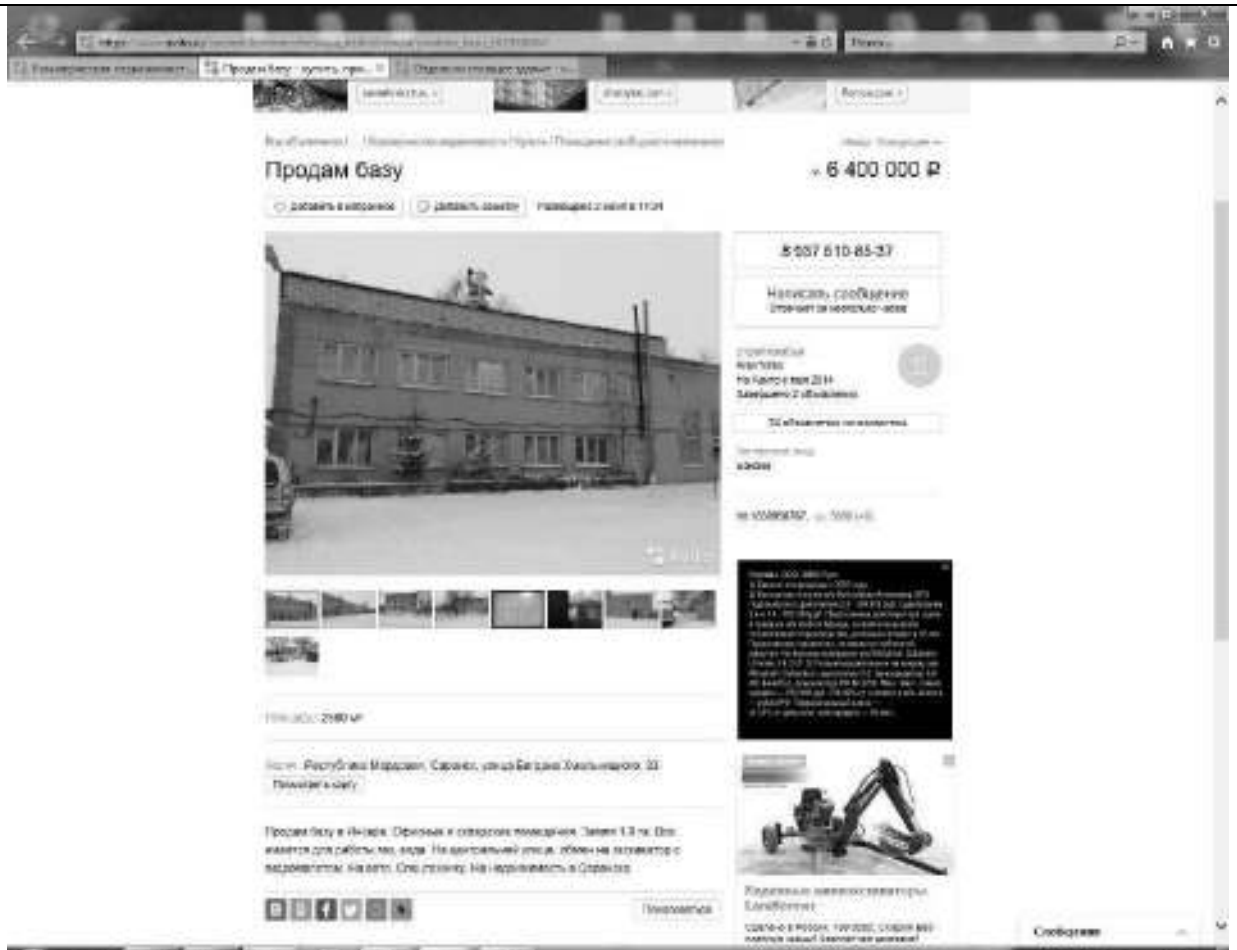

Помещение свободного назначения, 532.5 м²
- 2 000 000 ₽
8 937 676-74-43
Написать сообщение
Отдельно стоящее здание
- 1 600 000 ₽
8 937 692-90-31
Написать сообщение
OUTLANDER


Помещение свободного назначения, 280 м²
- 4 000 000 ₽
8 960 336 44 68
Написать сообщение
OUTLANDER


Помещение свободного назначения, 300 м²
- 4 500 000 ₽
8 927 976 47 76
Написать сообщение


Офисное помещение, 445.5 м²
- 3 000 000 ₽
8 909 328 77 77
Написать сообщение
Помощь опытного юриста в Саранске!


Помещение свободного назначения, 862.8 м²
- 4 471 456 ₽
8 960 933-03-35
OUTLANDER
250 000
MITSUBISHI OUTLANDER


Продам базу
6 400 000 ₽
8 937 610-85-37
Написать сообщение


Помещение свободного назначения, 240 м²
2 000 000 ₽
8 987 011-20-55
Написать сообщение
Прекрасный отдых в центре Севастополя.


Помещение свободного назначения, 455 м²
2 800 000 ₽
9 926 878-42-68
Написать сообщение
ПРОИЗВОДСТВО ТЕПЛООБМЕННИКОВ
ВЫГОДНО


Продам производственное помещение, 214,4 м²
1 062 000 ₽
8 958 843-86-88
Написать сообщение
ВЫГОДНЫЕ КРЕДИТНЫЕ УСЛОВИЯ
5,4%
СТАВКА
НА 3 ГОДА


МТС
Ты готов к лету?
Помещение свободного назначения, 1000 м²
- 2 700 000 ₽
8 927 276-12-01
Написать сообщение
Прекрасный отдых в центре Севастополя.


Складское (производственное) помещение, 283.8 м²
- 1 280 000 ₽
8 927 276-02-46
Написать сообщение