



## **ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05  
[www.ciep.ru](http://www.ciep.ru)  
E-mail: [mail@ciep.ru](mailto:mail@ciep.ru)

### **ОТЧЕТ № ПИФ-О-1006075/2**

**об оценке рыночной стоимости  
объектов недвижимого имущества,  
расположенных по адресу:**

**Ульяновская область, Мелекесский район,  
с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7, 7Б -  
г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б**

г. Москва, 2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЙ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	7
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.2	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.3	ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.4	ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.5	СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.5.1	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	17
6.5.1.1	Расчет величины физического износа.....	18
6.5.1.2	Расчет величины функционального устаревания.....	21
6.5.1.3	Расчет величины экономического (внешнего) устаревания.....	22
6.5.2	Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие накопленного износа.....	24
6.6	Анализ местоположения объекта оценки.....	24
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>27</b>
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	27
7.2	Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости.....	34
7.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
7.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	38
7.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	60
7.6	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	60
<b>8</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>62</b>
8.1	Этапы проведения оценки.....	62
8.2	Анализ наиболее эффективного использования.....	62
8.2.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....	63
8.2.2	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....	63
8.3	Подходы к оценке.....	64
8.4	Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	67
8.4.1	Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода.....	67
8.4.1.1	Методология затратного подхода.....	67
8.4.1.2	Методика расчета рыночной стоимости земельных участков.....	67
8.4.1.3	Выбор объектов-аналогов земельных участков.....	69
8.4.1.4	Обоснование вносимых корректировок.....	70
8.4.1.5	Расчет рыночной стоимости имущественных прав на земельные участки.....	76
8.4.1.6	Определение затрат на замещение.....	78
8.4.1.7	Заключение о рыночной стоимости на основе затратного подхода.....	84
<b>9</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>84</b>
9.1	Задача согласования результатов оценки.....	84
9.2	Метод анализа иерархий.....	87
9.3	Оценка коэффициентов весомости.....	90
9.4	Согласование результатов оценки.....	91
9.5	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	92
	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	<b>93</b>
	Нормативные документы.....	93
	Справочная литература.....	93
	Методическая литература.....	93

---

<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>94</b>
Приложение 1.....	94
Используемая терминология .....	94
Приложение 2.....	96
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки .....	96
Приложение 3.....	101
Копии информационно-аналитического материала .....	101
Приложение 4.....	107
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	107



## ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05  
www.ciep.ru  
E-mail: mail@ciep.ru

### 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЙ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Договор на проведение оценки:** Дополнительное соглашение №2 к Договору № ПИФ-О-1006075 от 07.06.2010 г.

#### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

**Объект оценки:** объекты недвижимого имущества:

- Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б
- Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м. , инв. №228, лит. А, I, II, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а.

**Сведения о собственнике объекта оценки:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Сведения об имущественных правах:** право собственности (общая долевая собственность).

**Дата составления отчета:** 27.06.2016 г.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 27.06.2016 г.

### 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Наименование имущества	Подходы к оценке					
	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Стоимость на основе затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7	1 918 200	1,000	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16	25 818 480	1,000	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв. №228, лит. А,1,11, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б	952 100	1,000	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16	4 464 432	1,000	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-

#### 1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	в том числе НДС (18%), возникающий при продаже объекта по цене, равной рыночной, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость, без НДС, руб./кв.м
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7	1 918 200	292 606,78	1 625 593,22	1 475,44	1 250,37
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16	25 818 480	-	25 818 480,00	2 160,00	2 160,00
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв. №228, лит. А,І,ІІ, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б	952 100	145 235,59	806 864,41	960,07	813,62
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16	4 464 432	-	4 464 432,00	2 472,00	2 472,00
<b>Всего</b>	33 153 212 (Тридцать три миллиона сто пятьдесят три тысячи двести двенадцать)	437 842	32 715 370	-	-

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

## 1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
10. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2010. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

**Генеральный директор**  
**ООО «Центр независимой экспертизы собственности»**

**Куликов А.В.**

.....

**Оценщик**

член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», номер по реестру 00484 от 29.10.2014г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00486 от 29.10.2014г.

**Плешкин А.М.**

.....

«27» июня 2016 г.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p><b>Объект оценки</b></p>	<p>объекты недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б</li> <li>• Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв. №228, лит. А,І,ІІ, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а</li> </ul>
<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b></p>	<p>объекты недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б</li> <li>• Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв. №228, лит. А,І,ІІ, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а</li> </ul>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p>объекты недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б</li> <li>• Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв. №228, лит. А,І,ІІ, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а</li> </ul>
<p><b>Имущественные права на объект оценки</b></p>	<p>Право собственности</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</b></p>	<p>Право собственности, обременения Объекта оценки: согласно данным Заказчика – доверительное управление</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<p>для приобретения объектов недвижимости в состав имущества фонда; ограничение: Отчет не может быть использован для иных целей.</p>
<p><b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b></p>	<p>Отчет не может быть использован для других целей</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>27.06.2016 г.</p>
<p><b>Срок проведения оценки</b></p>	<p>С 07.06.2016 г. по 27.06.2016 г.</p>
<p><b>Дата составления отчета об оценке</b></p>	<p>27.06.2016 г.</p>
<p><b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b></p>	<p>Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.</p>



### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p>Организационно-правовая форма –ООО;          Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10»;          ОГРН – 1027739292283 от 26.09.1996;          Место нахождения - 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1</p>
<p><b>Сведения об оценщике</b></p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович;          Паспорт: серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114;          Адрес регистрации: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106.          Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет».          Стаж работы в оценочной деятельности: 4 года (с 2012 г.).          Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 октября 2014 года за регистрационным № 00484. Место нахождения: Россия, 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1.          Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-022122/15, выданный СПАО «ИНГОСТРАХ» 29 декабря 2015 года (Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-022122/15 от 07.04.2015, выданный ОСАО «Ингосстрах» от 07 апреля 2015 года).          Срок действия: с 22 апреля 2015 года по 31 декабря 2016 года. Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям установлен в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.          Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью.          Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности».          ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006          Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002г.          Место нахождения: юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.</p>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

### 4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по

мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
14. Оценка производится без учета обременений (ипотеки); при сдаче объекта оценки в аренду предполагается наличие стандартных сервитутов.
15. Оценка рыночной стоимости объекта оценки определялась в соответствии с функциональным назначением помещений, представленных в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права.
16. В Отчете не учитывается всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## **5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327);
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как помещения, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны фотографии объекта оценки, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории.

В процессе проведения оценки, Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Собственником была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в *Приложении 4* к Отчету);
  - Свидетельства о регистрации права собственности (копии)
  - Технические паспорта БТИ на здания/сооружения (копии)
  - Кадастровые паспорта земельных участков (копии)
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## **6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оцениваемый объект включает в себя:

1. Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б
3. Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м. , инв. №228, лит. А, I, II, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б
4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а

**(далее – Объект или Объекты).**

Здания расположены на земельных участках (см. выше по порядку): объект № 1 – на объекте №2, объект №3 – на объекте №4.

Объекты расположены в г.Димитровград, в районе плотной жилой застройки (спальный район), по направлению к элитному загородному району жилья (как с многоэтажными домами, так и с частными домовладениями).

Весной 2015 г. были проведены мероприятия по включения участков в границы г.Димитровград, в категорию "земли населенных пунктов", утверждены новый Генплан и Правила застройки и землепользования г.Димитровград, в соответствии с которыми участки входят в зону Ж4-3, с разрешенным использованием для жилой многоэтажной застройки и коммерческой застройки.

По границам участков ведется многоэтажная жилая застройка.

Источник: <http://dimitrovgrad.ulregion.ru/arch/6341/>

Оцениваемые здания/сооружения находятся в неудовлетворительном состоянии.

Подробнее см. далее.

Таким образом, рассматриваемый Объект (Объекты) могут быть отданы под редевелопмент, согласно новому Генплану города.

**Фотографии объекта оценки**





*Источник информации: данные визуального осмотра и фотографирования*

### **6.3 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Собственник оцениваемых Объектов: владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

*Копии правоустанавливающих документов приведены в Приложении 4.*

Обременения – доверительное управление.

Текущий вид использования: на дату проведения оценки Объект не используется.

#### **Вывод**

Заказчиком предоставлен пакет правоподтверждающих документов. Предоставленная информация является достоверной и достаточной для проведения оценки.

При составлении описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих документов на Объект.

#### **Оценка выполнена, исходя из следующих предположений и допущений:**

- Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при его оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

### **6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу.

В данном случае таковая информация не предоставлена.

## 6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект включает в себя:

1. Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б
3. Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м. , инв. №228, лит. А,І,ІІ, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б
4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а

**(далее – Объект или Объекты).**

Здания расположены на земельных участках (см. выше по порядку): объект № 1 – на объекте №2, объект №3 – на объекте №4.

Согласно данным БТИ (Приложение 4) Объекты обеспечены всеми видами инженерных коммуникаций (кроме газоснабжения).

Объекты расположены в г.Димитровград, в районе плотной жилой застройки (спальный район), по направлению к элитному загородному району жилья (как с многоэтажными домами, так и с частными домовладениями).

Весной 2015 г. были проведены мероприятия по включения участков в границы г.Димитровград, в категорию "земли населенных пунктов", утверждены новый Генплан и Правила застройки и землепользования г.Димитровград, в соответствии с которыми участки входят в зону Ж4-3, с разрешенным использованием для жилой многоэтажной застройки и коммерческой застройки.

По границам участков ведется многоэтажная жилая застройка.

Источник: <http://dimitrovgrad.ulregion.ru/arch/6341/>

Оцениваемые здания/сооружения находятся в неудовлетворительном состоянии.

Таким образом, рассматриваемые Объекты могут быть отданы под редевелопмент согласно новому Генплану города.

Сводные данные об Объекте в соответствии с представленными Заказчиком документами приведены в табл. далее.

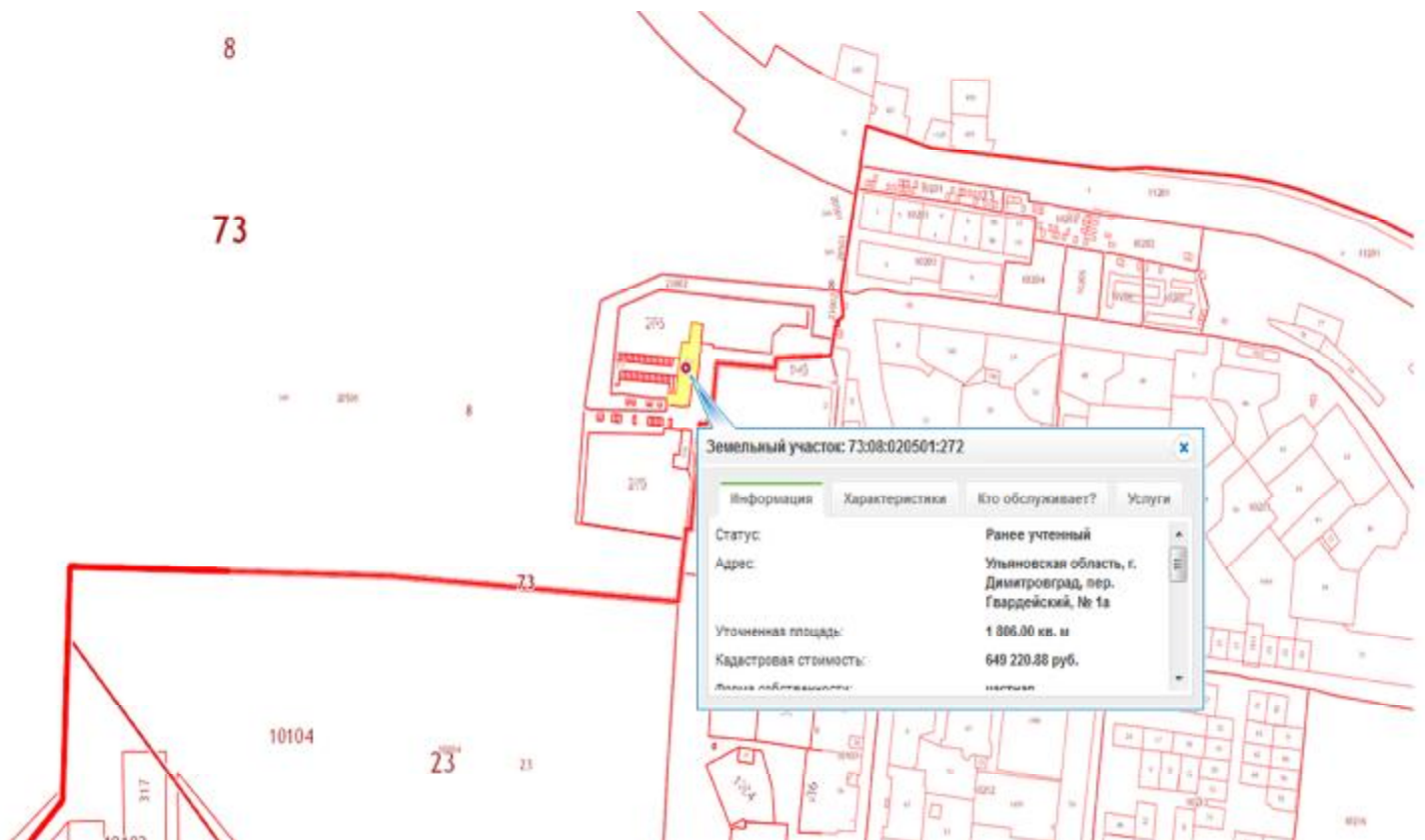
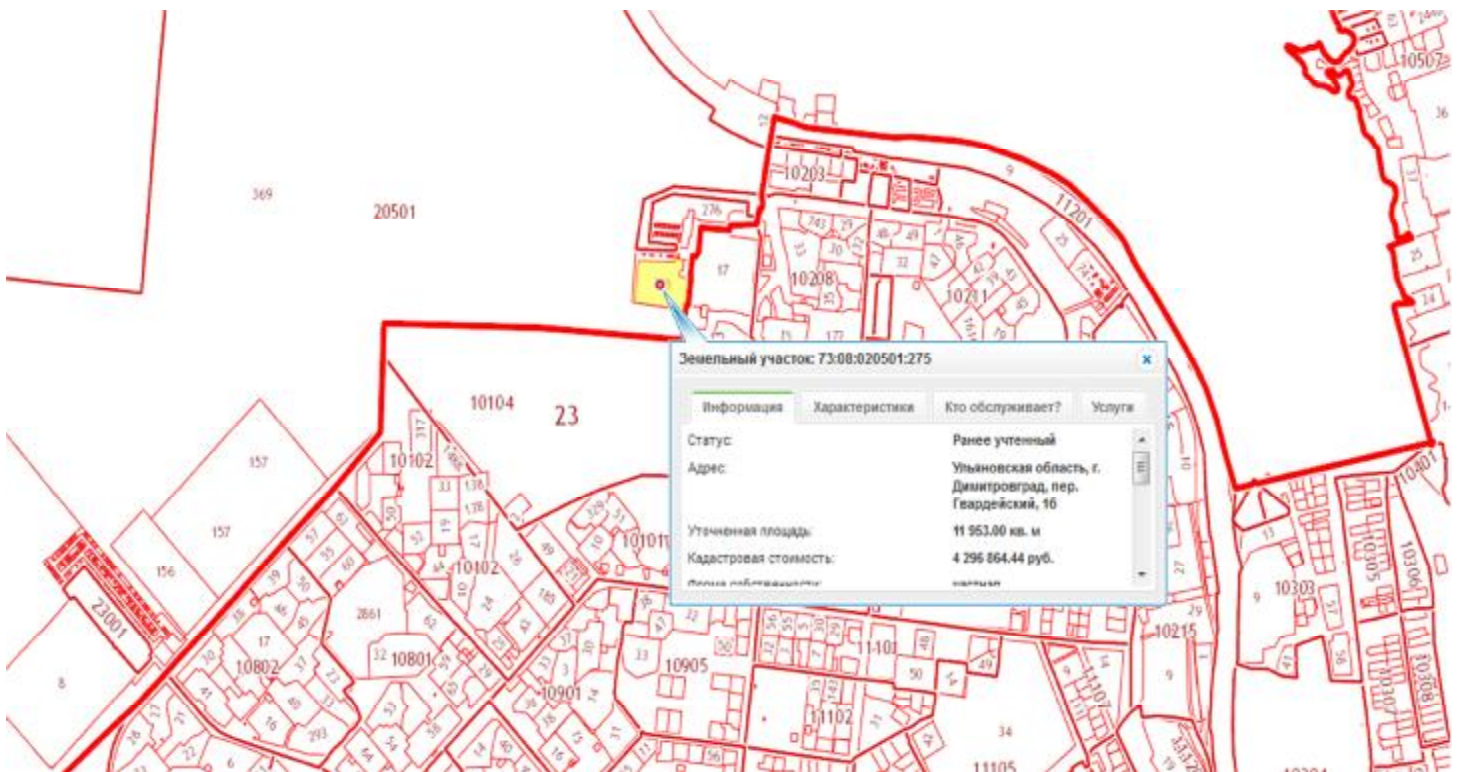


Рис. 6.1, 6.2. Кадастровые планы земельных участков (источник: данные Росреестр)



Таблица 6.1 - Общие строительно-технические сведения

Наименование	Общая площадь, кв.м.	КС	Год постр.	Ед изм.	Строительный объем (по БТИ), куб.м	Срок полезной службы (по ЕНАО), лет	Хронологический возраст, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ (D), %	Функциональное устаревание (FO), %	Внешнее устаревание (EO), %	Накопленный износ, %
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7	1 300,09	1	1992	куб.м	12 982	40	24	37	92,5	0	20	94
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв. №228, лит. А,II, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б	991,7	6	1995	шт.	4 939	25	21	22	88	0	20	90
<i>Итого по зданиям</i>	<i>2 291,8</i>	-	-	-	<i>17 921</i>	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б	11 953,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	1 806,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Итого по земельным участкам</i>	<i>13 759,0</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: данные Заказчика, результаты визуального осмотра Оценщика

### 6.5.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Устаревание** (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где AD - накопленный износ, %;  
D - физический износ, %;  
FO - функциональное устаревание, %;  
EO - экономическое (внешнее) устаревание, %.

**Физический износ** (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

**Функциональное устаревание** (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

**Экономическое (внешнее) устаревание** (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

#### 6.5.1.1 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Методика расчета физического износа является важнейшим фактором влияния на результат оценки стоимости недвижимости. Особое значение выбор метода приобретает в условиях невозможности применения методик доходного и сравнительного подходов. Применение затратного подхода требует точности расчетов, поскольку даже небольшая неточность в определении износа значительно влияет на результаты расчета.

Выделяют методы определения физического износа:

- компенсация затрат;
- методика возраста (хронологического);
- методика возраста (эффективного);
- экспертная методика;
- методика разбивки.

При использовании методов оценки физического износа используют следующие понятия.

**Срок физической жизни ( $T_{ФЖ}$ )** – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

**Срок экономической жизни ( $T_{ЭЖ}$ )** – период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

**Оставшийся срок экономической жизни ( $T_{ОСЭЖ}$ )** – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

**Хронологический возраст ( $T_{ХВ}$ )** – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

**Эффективный возраст ( $T_{ЭВ}$ )** – это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы ( $T_{норм}$ ) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

На рис. ниже приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.3. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

### **Метод компенсации затрат**

Согласно данной методике физический износ равен затратам, необходимым для его устранения.

К достоинствам метода относится возможность выделения экономической сути износа.

Среди недостатков следует отметить необходимость обоснования ремонта отдельных элементов, трудности реализации на практике по причине сложностей при определении объемов работ, при выборе расчетной базы, проблем при расчете.

Трудоемким является процесс разработки дефектных ведомостей при оценке здания, коммерческой недвижимости. Крайне сложным является процесс расчета износа фундамента, иных конструктивных элементов. Таким образом, комплекс достоинств и недостатков подтверждает, что методика применима для небольших зданий, достаточно сложна в реализации для крупных объектов.

### **Метод хронологического возраста**

Согласно данной методике физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации):

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{хв}}}{T_{\text{эж}}} \times 100\%,$$

где  $I_{\text{физ}}$  - физический износ;  
 $T_{\text{хв}}$  - хронологический возраст;  
 $T_{\text{эж}}$  - срок экономической жизни

К достоинствам расчета можно отнести простоту расчета, малое количество показателей (возраст и срок эксплуатации).

Источник информации – технические документы по эксплуатации недвижимости.

К недостаткам метода относятся:

- невозможность учета ремонта элементов, а также их замены;
- неприемлемость метода для недвижимости с практически равными сроками эксплуатации и экономической жизни.

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

### **Метод эффективного возраста**

Согласно данной методике износ равен частному от деления эффективного возраста на срок экономической жизни.

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эв}}}{T_{\text{эж}}} \times 100\%.$$

К достоинствам метода эффективного возраста относятся простота расчетов, достоверность информации из нормативных документов.

К недостаткам метода относятся невозможность обоснования величины оставшегося срока экономической жизни. Недостаток делает метод практически неприменимым

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности<sup>1</sup>, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, а также на основании технического паспорта, предоставленного Заказчиком, данные здания относятся ко II группе капитальности (срок эксплуатации 150 лет).

Метод эффективного возраста предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;  
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом эффективного возраста присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ( $T_{ЭВ}$ ) и *срока экономической жизни* ( $T_{ЭЖ}$ ).

#### **Метод срока жизни**

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ( $T_{ЭВ}$ ) и *срока экономической жизни* ( $T_{ЭЖ}$ ).

Исходя из вышеизложенного, для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод нормативного срока службы*, в котором вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

#### **Экспертный метод**

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» №404. Величина износа определяется, согласно методу

<sup>1</sup> Источник информации: сайт [http://www.all-stroy.su/stoitelnue\\_rabotu\\_pri\\_rekonstr/Klassifikatsiya\\_zdanij\\_po\\_kapitalnosti.htm](http://www.all-stroy.su/stoitelnue_rabotu_pri_rekonstr/Klassifikatsiya_zdanij_po_kapitalnosti.htm)

нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times I_i,$$

где  $D$  - физический износ здания, %;  
 $\Phi_{ki}$  - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;  
 $I_i$  - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;  
 $n$  - число конструкций, элементов или систем в здании.

#### **Метод разбивки**

Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

*Источник информации:* <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

#### **Обоснование выбора метода**

С целью учета фактического состояния каждого из объектов, Оценщик счел целесообразным применить метод эффективного возраста.

*Результаты расчета приведены в табл. 6.1.*

### **6.5.1.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ**

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

**Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки** - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение

всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

*Параметры Эксплуатационных Качеств* - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 6.4. Основные виды функционального устаревания<sup>2</sup>

Экономическое и функциональное устаревание принимаются равными 0%, так как подобные объекты успешно используются по целевому назначению.

Оцениваемый Объект отвечает нормам строительства, ограниченность функционирования Объекта обусловлена только его физическим износом.

Функциональное устаревание принимается равным 0%.

### 6.5.1.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) УСТАРЕВАНИЯ

*Экономическое устаревание* – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

<sup>2</sup> <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

**Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия** (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

**Метод парных продаж** подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания.

**Метод, основанный на анализе операционной загрузки**

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO=1-(K_f/K_{\max})^n$$

где  $EO$  – экономического устаревание;  
 $K_f, K_{\max}$  – коэффициент загрузки (для Объекта и максимальный);  
 $n$  – коэффициент торможения (коэффициент Чилтона, равен 0,6-0,7).

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

**Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения**

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

В рамках данного Отчета Оценщик счел целесообразным применить **метод операционной загрузки**.

Так как фактические показатели хозяйственной деятельности Объекта не дают представления о его реальной доходности, Оценщик для определения потенциальной величины  $K_f$  для Объекта счел возможным воспользоваться рыночными данными о

ценах предложения производственно-складских объектов, расположенных в Ульяновске и Дмитровграде, на продажу.

**Примеры предложения производственно-складских объектов регионе приведены разделе анализа рынка далее (см. раздел 7). Цены приведены для объектов эконом-класса, находящихся в удовлетворительном (рабочем) состоянии.**

Так, согласно материалам раздела 7, средняя удельная цена предложения таковых объектов в Ульяновске составляет 16450 руб./кв.м, в Дмитровграде – 11960 руб./кв.м (округленно).

Тогда  $EO = 1 - (11960/16450)^{0,7} \approx 20\%$ .

### 6.5.2 РАСЧЕТ ПОТЕРИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ВСЛЕДСТВИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где:

AD	накопленный износ, %;
D	физический износ, %;
FO	функциональное устаревание, %;
EO	внешнее устаревание, %.

Результаты расчета приведены в табл. 6.1.

#### **Выводы**

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов, предоставленных Заказчиком.

В целом Объект (здания/сооружения) конструктивно относится к зданиям межотраслевого (общего) назначения в сегменте производственно-складской недвижимости.

На дату проведения оценки Объект (здания/сооружения) находится в неудовлетворительном – аварийном состоянии (в соответствии с «Методикой определения износа гражданский зданий», источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilische/inve-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>).

Территория, на которой находятся Объекты, в соответствии с новым Генпланом города отнесена к зоне жилой многоэтажной застройки и коммерческого строительства.

Таким образом, рассматриваемые Объекты могут быть отданы под редевелопмент

### 6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

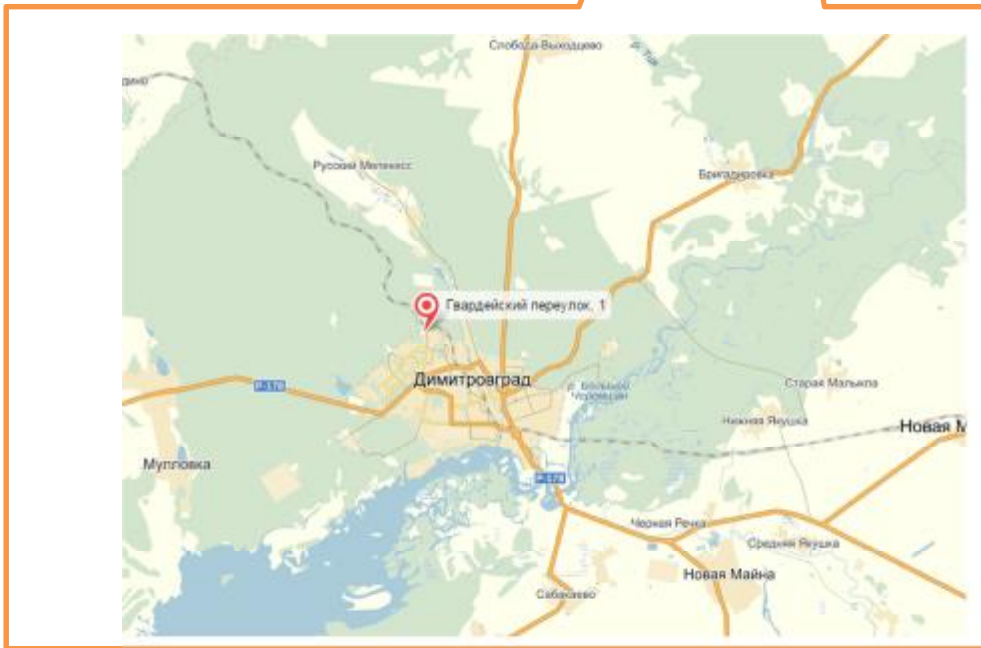
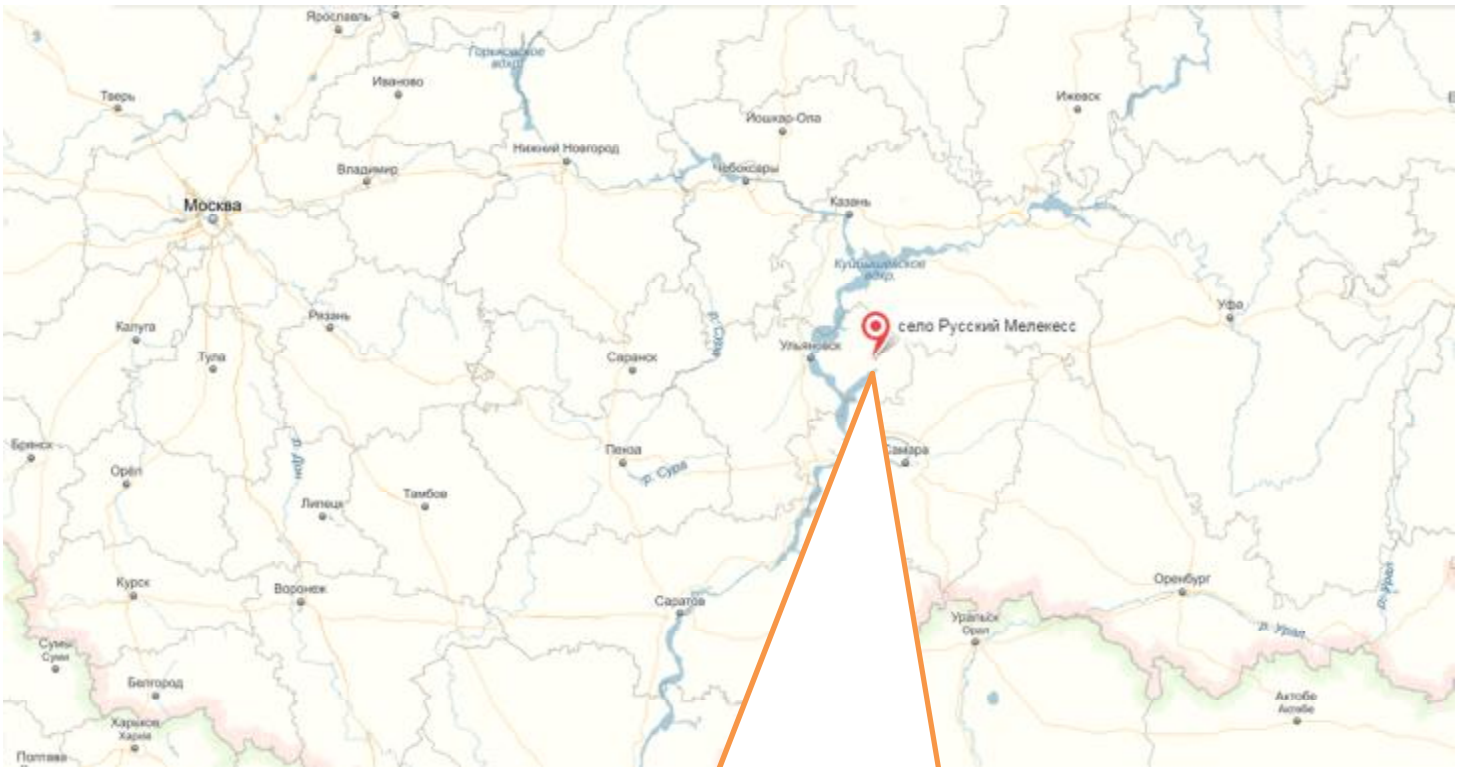
Объекты расположены в северо-западной части г.Дмитровград, в районе плотной жилой застройки (спальный район), по направлению к элитному загородному району жилья (как с многоэтажными домами, так и с частными домовладениями).

Весной 2015 г. были проведены мероприятия по включения участков в границы г.Дмитровград, в категорию "земли населенных пунктов", утверждены новый Генплан и Правила застройки и землепользования г.Дмитровград, в соответствии с которыми участки входят в зону Ж4-3, с разрешенным использованием для жилой многоэтажной застройки и коммерческой застройки.

По границам участков ведется многоэтажная жилая застройка.

Источник: <http://dimitrovgrad.ulregion.ru/arch/6341/>





### Краткое описание местоположения

**Инвестиционный рейтинг региона** — 3В1 (пониженный потенциал - умеренный риск).

Источник: <http://www.raexpert.ru/database/regions/ulyan/>.

**Ульяновская область** — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Ульяновск.

Регион граничит: с Самарской областью на востоке, с Саратовской областью на юге, с Пензенской областью и Республикой Мордовия на западе, с Чувашской Республикой и Республикой Татарстан на севере.

Ульяновская область является крупным транспортным узлом. Через регион проходят важные авиационные, железнодорожные и автомобильные коммуникации всех направлений России. Южную часть области пересекает участок федеральной трассы М5

«Урал». Железнодорожные перевозки на территории региона осуществляет Ульяновское отделение Куйбышевской железной дороги — филиал ОАО «РЖД».

Основной отраслью специализации является машиностроение, на долю которого приходится 56 % объёма промышленного производства. Представлено авиастроением, приборостроением, станкостроением, автомобилестроением. Важное место в отрасли занимает группа заводов автомобильной промышленности, которые производят около 95 % российских автобусов и немногим более 10 % грузовых автомобилей. Ульяновский автозавод возник в 1941 году на базе эвакуированного московского ЗИЛа. Здесь создана серия автомобилей УАЗ высокой проходимости грузоподъёмностью 0,8 т. Почти 30 % продукции завода идёт на экспорт. В области производят также самолёты, станки, оборудование для химической промышленности и сельского хозяйства.

В Ульяновске находится один из крупнейших в Европе авиационных заводов — «Авиастар-СП». Предприятие способно выпускать более 50 самолётов в год. Оно производит грузоподъёмные самолёты — Ан-124 «Руслан», ставшие гордостью российской авиации, а также среднемагистральные пассажирские самолёты Ту-204. Область занимает первое место в России по производству гражданских самолётов и пятое — по производству автомобилей. Коэффициент специализации (душевого производства) по выпуску легковых автомобилей — 4,2.

На втором месте по доле промышленного производства области находится пищевая промышленность — 13,7 %. Также выделяют традиционные, получившие развитие ещё в дореволюционное время и значительно выросшие с тех пор отрасли: мукомольная, крахмалопаточная, маслосыродельная, спиртоводочная.

Значительное развитие получила электроэнергетика — 12,5 %.

На базе собственных ресурсов получил развитие производство строительных материалов (6 % от общего объёма промышленного производства). В Ульяновской области представлено производство Международных компаний:

- «SABMiller» — Пивоваренный завод
- «Mars» — заводы по производству сухих кормов для домашних животных и кондитерских изделий
- «Henkel Group» — завод по производству сухих строительных смесей
- «Baw-Rus Motor Corporation» — завод по производству коммерческой техники

Ведётся строительство предприятий компаний Takata (производство автокомпонентов), Hempel (лакокрасочное производство) и Bridgestone (автомобильные шины).

В Ноябре 2011 подписано соглашение о строительстве станкостроительного завода Gildemeister AG в Ульяновской области.

Губернатором С. И. Морозовым инициировано создание в области кластера креативных индустрий. Основную работу по созданию кластера ведёт Фонд «Ульяновск — культурная столица». Пилотным проектом кластера стало открытие Культурно-бизнес инкубатора «Квартал» (Квартал) — первого в России.

Ульяновская область — один из важных аграрных регионов России. В области разводят крупный рогатый скот мясо-молочного направления. Занимаются птицеводством, свиноводством, овцеводством, кролиководством, рыбоводством. Ведущее место в растениеводстве принадлежит производству технических культур (сахарная свекла) и картофеля, зерновых (пшеница, ячмень, рожь, овес) и кормовых (кукуруза, люцерна, подсолнечник) культур. В регионе активно занимаются садоводством и огородничеством.

Городские округа:

- Городской округ Димитровград
- Городской округ Новоульяновск
- Городской округ Ульяновск

Показатели социально-экономического развития региона см. на <http://media73.ru/2015/75364-ulyanovskaya-oblast-zanimaet-trete-mesto-v-rejtinge-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-v-pfo>.

**Димитровград** (до 1972 года Мелекес) — город в России, административный центр Мелекесского района Ульяновской области, расположенный на левом берегу Куйбышевского водохранилища при впадении в него реки Большой Черемшан. Город занимает территорию около 4150 га, численность населения — 117 383 чел. (2015).

Димитровград расположен недалеко от областного центра Ульяновска (расстояние до него около 85 км), центра соседней области Самары (около 160 км) и второго по величине города Самарской области Тольятти (100 км).

Город Димитровград имеет около сорока крупных и средних промышленных предприятий. Его удельный вес в объёме производства области составляет 18 %. В городе представлены машиностроительная и строительная отрасли промышленности, есть предприятия транспорта, связи, социальной сферы.

Основное градообразующее предприятие — АО ГНЦ НИИ атомных реакторов (НИИАР). Институт был создан в 1956 году по инициативе И. В. Курчатова для инженерных и научных исследований в области атомной энергетики.

На базе железнодорожного цеха, ранее принадлежащего Димитровградскому вентильному заводу, существует Димитровградский филиал НПЦ ИНФОТРАНС, занимающийся оснасткой вагонов вычислительными комплексами при производстве компьютеризированных вагонов-лабораторий для автоматической диагностики железнодорожных путей, контактной сети, устройств железнодорожной автоматики и связи и другой различной испытательной техники для железнодорожного транспорта, а также осуществляющий техническое обслуживание компьютеризированных вагонов лабораторий (КВЛ).

Другое крупное промышленное предприятие города, спутник Волжского автозавода Димитровградский автоагрегатный завод (ДААЗ), производит широкий ассортимент продукции для автомобильной индустрии. Ещё два крупных предприятия машиностроительной отрасли — заводы «Димитровградхиммаш» и «Зенит-Химмаш», выпускающие оборудование для химической, нефтяной и газовой промышленности.

Город располагает собственным крупным строительным предприятием, фирмой «Димитровградстрой», имеющим большой опыт в возведении крупных промышленных предприятий и жилых комплексов. Текстильная промышленность города представлена одним из крупнейших суконных предприятий России «Ковротекс», а пищевая — крупнейшим в Поволжье мясокомбинатом «Диком» и крупным российским пивоваренным предприятием - заводом "Трёхсосенский".

**Вывод.** В целом регион имеет приемлемый уровень инвестиционной привлекательности. Локальное местоположение земельного участка(ов), отведенных для размещения Объектов, наиболее всего пригодно для жилой и коммерческой застройки (объектов инфраструктуры жилого квартала).

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

*В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности.* В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

### 7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Сохраняется тенденция замедления темпов сокращения производства товаров и услуг во многих отраслях и сферах экономики. Тенденция замедления спада, тем не менее, определит развитие ситуации в условиях сохраняющихся ограничений спроса на внешнем и внутреннем рынках, недостаточного стимулирования инвестиционной активности и спроса со стороны сектора домашних хозяйств.

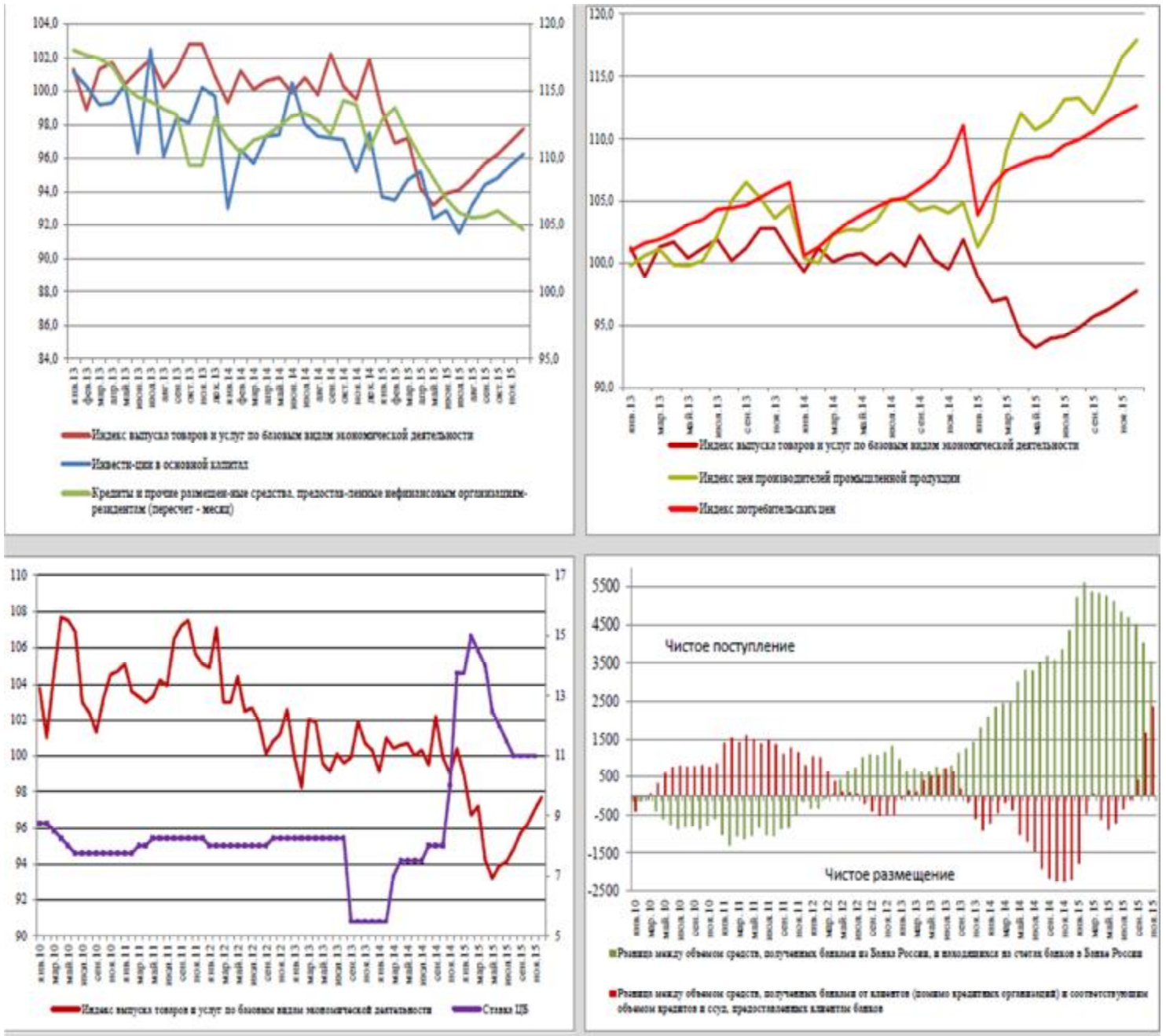


Рис. 7.1-7.4

Табл. 7.1

<b>Нефинансовый сектор экономики в целом</b>														
	в % к соответствующему периоду предыдущего года													
	11.14	12.14	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	99,5	101,9	98,9	96,9	97,2	94,2	93,2	93,9	94,1	94,8	95,7	96,2	97,0	97,7
<b>Кредитные ресурсы и инвестиции</b>														
	в % к соответствующему периоду предыдущего года													
	11.14	12.14	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставляемые нефинансовым организациям	110,7	112,8	113,8	111,7	110,1	108,5	107,0	105,9	105,7	105,9	105,3	104,6	104,0	103,2
Инвестиции в основной капитал	95,2	97,5	93,7	93,5	94,7	95,2	92,4	92,9	91,5	93,2	94,4	94,8	95,6	96,2
<b>Внеэкономический сектор</b>														
	в % к соответствующему периоду предыдущего года													
	11.14	12.14	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
Внешнеторговый оборот всего	94,9	75,9	66,0	73,9	67,0	63,6	66,3	69,4	59,2	62,8	67,3	67,2	69,7	69,5
экспорт	96,9	75,9	69,5	80,1	68,9	66,1	70,2	74,4	59,8	61,0	69,2	72,2	75,2	75,0
импорт	91,7	76,0	59,6	64,6	63,6	59,2	59,7	61,7	58,1	65,7	64,5	65,1	68,9	69,8
Коэффициент опережения соответствующего внешнего торгового оборота (отношение темпов роста экспорта и импорта)	1,06	1,00	1,17	1,24	1,08	1,12	1,18	1,21	1,03	0,93	1,1	1,11	1,09	1,07
<b>Сектор производства товаров и услуг</b>														
	в % к соответствующему периоду предыдущего года													
	11.14	12.14	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
Промышленное производство, в том числе	99,6	101,7	100,9	98,4	99,4	95,5	94,5	95,2	95,3	95,7	96,3	96,4	96,9	97,3
добыча полезных ископаемых	102,5	103,0	101,5	100,1	100,4	99,2	99,1	99,1	100,2	100,8	100,8	101,4	101,3	101,3
обрабатывающие производства	97,0	104,1	99,9	97,2	98,1	92,8	91,7	93,4	92,9	93,2	94,6	94,1	95,5	96,3
из них:														
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	85,4	106,0	95,2	93,1	93,9	99,3	87,6	94,7	91,8	83,5	90,1	84,0	84,4	85,9
производство транспортных средств и оборудования	95,5	91,0	87,2	77,6	94,8	77,8	82,2	80,1	67,8	83,3	91,8	90,3	92,8	93,3
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	107,0	103,4	101,2	98,3	100,8	101,8	98,6	99,8	99,2	99,3	97,4	96,4	97,7	98,5
Продукция сельского хозяйства	97,9	103,7	102,8	103,2	104,2	103,3	102,7	101,6	98,1	102,3	104,0	107,7	106,2	104,2
Грузооборот транспорта	99,5	99,9	95,9	98,3	100,5	98,5	95,9	96,6	101,6	100,1	100,8	104,3	103,8	103,6
Строительство	95,3	97,3	96,5	96,9	93,3	94,8	89,7	90,0	89,7	89,3	90,9	92,1	93,4	94,6
Индекс цен производителей промышленной продукции	в % к декабрю предыдущего года													
	104,6	104,1	104,9	101,3	103,4	109,1	112,1	110,7	111,5	113,2	112,0	114,0	116,6	118

**Динамика изменения производства по отдельным видам обрабатывающей промышленности**

**Рост производства**



**Сокращение производства**



Рис. 7.5-7.8

Табл. 7.2

<b>Потребительский сектор</b>														
	в % к соответствующему периоду предыдущего года													
	11.14	12.14	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
Оборот розничной торговли	101,7	101,8	102,5	95,6	92,3	91,3	90,2	90,8	90,8	90,9	97,0	88,3	87,6	87,1
Объемы платных услуг населению	101,0	101,1	101,3	100,9	98,5	98,0	97,4	96,5	97,5	96,9	100,0	97,1	97,1	97,5
Реальные располагаемые денежные доходы	102,1	95,3	99,0	99,2	99,4	98,2	96,0	93,6	98,0	95,1	93,7	94,4	96,2	97,0
<b>Индекс потребительских цен</b>	в % к декабрю предыдущего года													
	106,9	108,2	111,1	103,9	106,2	107,5	108,0	108,8	108,8	109,5	110,6	111,4	112,8	112,7
<b>Движение цен</b>														
	11.14	12.14	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
Коэффициент опережения в ценовой динамике (соотношение темпов роста потребительских цен и цен производителей)	1,02	1,04	1,06	1,03	1,03	0,99	0,96	0,98	0,97	0,97	0,99	0,98	0,97	0,96
<b>Сфера занятости</b>														
	11.14	12.14	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
Численность граждан, занятых трудовой деятельностью (тыс. чел.)	985,0	1013,0	1025,0	1126,0	1209,0	1221,0	1225,0	1199,0	1164,0	1146,0	1121,0	1096,5	1072,0	1047,6
Нагрузка незанятого населения на 100 вакантных мест (чел.)	52	60	73	86	100	101	99	87	84	86	84	81	79	77

\*В целях анализа используются данные официальной статистики и Банка России

\*\* Цветом выделена оценка значений показателей

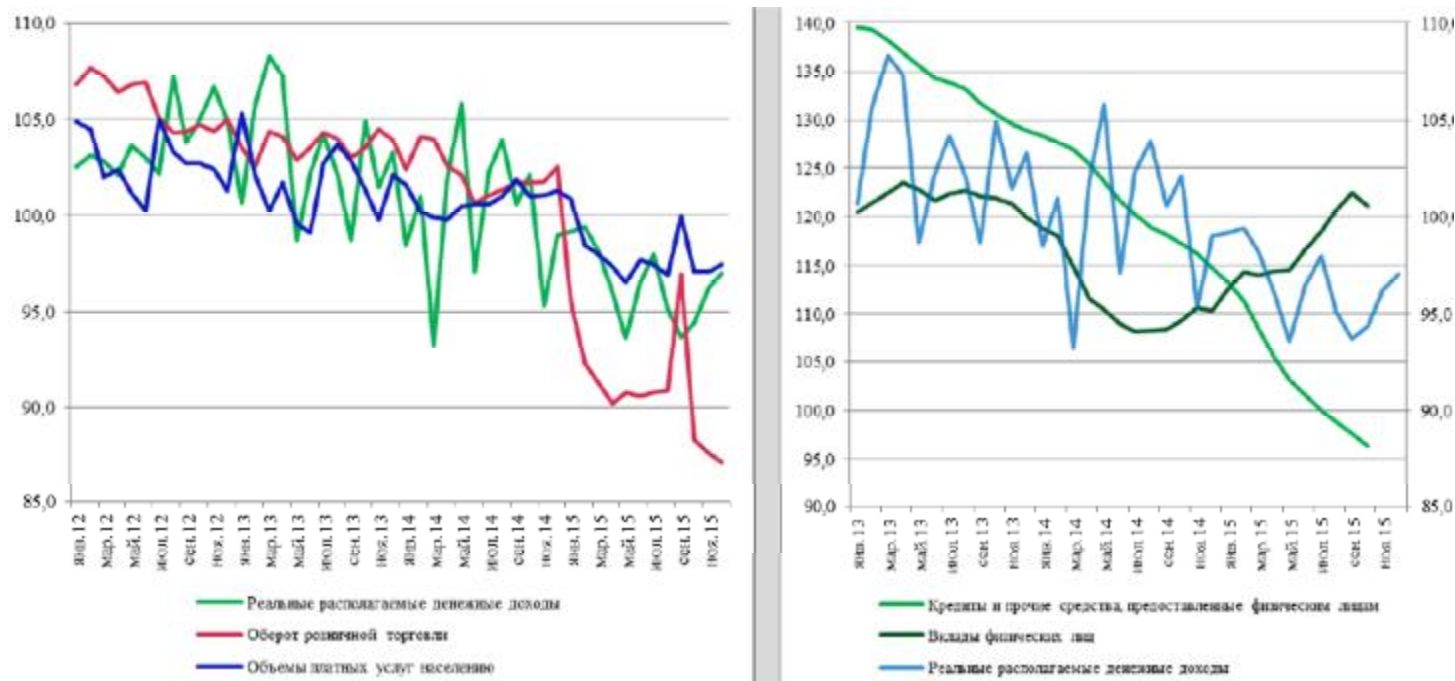


Рис. 7.9-7.10

Сохранение общей тенденции замедления спада в экономике поддерживалось отчетливым снижением темпов сокращения промышленного производства на фоне сохранения роста в отдельных видах промышленного производства, продукции сельского хозяйства, грузооборота транспорта. Снижению темпов промышленного производства способствовали тенденции роста производства в пищевой и химической промышленности при заметном замедлении спада в целлюлозно-бумажном производстве, полиграфической и издательской деятельности, текстильном и швейном производстве, а

также в производстве машин и оборудования и ряде других производств обрабатывающей промышленности.

Вместе с тем существенным сдерживающим фактором является значительное усиление тенденции сокращения производства в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, где спад наиболее значителен, а также в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

Сохранилось дестабилизирующее влияние сокращения спроса и ресурсной ограниченности предприятий. Негативное влияние со стороны спроса возросло в результате дальнейшего сокращения заказов на внутреннем и внешних рынках. Продолжилось, хотя и в меньших объемах, сокращение внешнеторгового оборота на фоне менее существенного сокращения экспорта по сравнению с темпами снижения импорта. Спрос со стороны домашних хозяйств существенно ограничивается снижением реальных располагаемых доходов населения при замедлении этой тенденции в последние месяцы. В условиях роста потребительских цен объемы розничной торговли и платных услуг населению продолжают сокращаться, причем тенденция снижения платных услуг населению заметно усилилась.

Ресурсная ограниченность нефинансовых предприятий, несмотря на высокий уровень их самофинансирования, остается наиболее существенным фактором, сдерживающим не только текущую производственную, но и инвестиционную активность, и сохраняющим тенденцию сокращения инвестиций в основной капитал. Ситуация с обеспеченностью предприятий оборотными средствами, наличием денежных средств, просроченной кредиторской задолженностью у нефинансовых предприятий ухудшилась при том, что под влиянием периода высокой активности предприятий в III квартале ухудшение ситуации с просроченной дебиторской задолженностью несколько замедлилось. Недостаток средств для финансирования инвестиций у предприятий увеличился, в том числе из-за того, что намеченные государственные программы поддержки реализации инвестиционных проектов должным образом не заработали. Недостаточность ресурсной обеспеченности нефинансовых предприятий способствовала сохранению ожиданий ими роста потребности в заемных средствах.

Вместе с тем рост потребности в заемных средствах замедляется на фоне снижения темпов роста кредитов и сохранении высоким уровнем ключевой ставки на фоне низкого уровня рентабельности продаж и спада производства. Предприятия продолжают опираться на компенсирующий рост цен производителей, что стимулирует сохранение ожиданий роста цен в ближайшие месяцы. Под влиянием негативных факторов и ухудшения экономической конъюнктуры преобладание среди предприятий ожиданий роста спроса и производства в ближайшие месяцы было незначительным при усилении ожиданий роста цен на продукцию и сокращения численности занятых.

*Источник:* [http://arb.ru/banks/analitics/rossiyskaya\\_ekonomika\\_prognozy\\_na\\_dekabr-9969405/](http://arb.ru/banks/analitics/rossiyskaya_ekonomika_prognozy_na_dekabr-9969405/)



## Основные макроэкономические показатели

Показатель	Ед. изм.	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ян.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16					
ВВП	млрд. руб.	2630	4823	7306	8944	10819	13208	17027	21610	26917	33248	41277	38807	46309	59698	66927	71055	77893	80413																	
	% к предлр.	-5,3	6,4	10,0	5,1	4,7	7,3	7,2	6,4	8,2	8,5	5,2	-7,8	4,5	4,3	3,5	1,3	0,7	-3,7																	
Промышленное производство	% к соотв. пер. предгода	-4,8	8,9	8,7	2,9	3,1	8,9	8,0	5,1	6,3	6,8	0,6	-9,3	7,3	5,0	3,4	0,4	1,7	-3,4	-2,7	1,0	-0,5														
Инвестиции в основной капитал	% к соотв. пер. предгода	-12,0	5,3	17,4	11,7	2,9	12,7	16,8	10,2	17,8	23,8	9,5	-13,5	6,3	10,8	6,8	0,8	-1,5	-8,4																	
Оборот розничной торговли	% к соотв. пер. предгода	-3,2	-5,8	9,0	11,0	9,3	8,8	13,3	12,8	14,1	16,1	13,7	-5,1	6,4	7,0	6,3	3,9	2,7	-10,0	-6,0	-4,3	-5,8														
Реальные доходы населения	% к соотв. пер. предгода	-15,9	-12,3	12,0	8,7	11,1	15,0	10,4	12,4	13,5	12,1	2,4	3,0	5,9	0,5	4,6	4,0	-0,7	-4,3	-5,5	-4,5	-1,8														
Инфляция	% к соотв. пер. предгода	84,4	36,5	20,2	18,6	15,1	12,0	11,7	10,9	9,0	11,9	13,3	8,8	8,8	6,1	6,6	6,5	11,4	12,9	9,8	8,1	7,3														
Безработица	% экон. актив. нас.	11,9	13,0	10,5	9,0	8,0	8,2	7,7	7,1	7,0	6,0	6,2	8,2	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,7	5,7	5,9														
Федеральный бюджет																																				
доходы	млрд. руб.	326	616	1132	1594	2205	2586	3429	5127	6279	7781	9276	7338	8305	11368	12854	13020	14497	13655	1094	747	1068														
	% ВВП	12,4	12,8	15,5	17,8	20,4	19,6	20,1	23,7	23,3	23,4	22,5	18,9	17,9	20,3	20,7	19,7	20,3	17,0																	
профицит	млрд. руб.	-146	-51	103	272	151	228	730	1813	1994	1796	1705	-2322	-1812	442	-37	-323	-334	-1945	400	-513	-600														
	% ВВП	-5,6	-1,1	1,4	3,0	1,4	1,7	4,3	7,5	7,4	5,4	4,1	-6,0	-3,9	0,8	-0,1	-0,5	-0,5	-2,4																	
Консолидированный бюджет																																				
доходы	млрд. руб.	687	1214	2098	2684	3519	4139	5430	8580	10626	13368	16004	13600	15716	20854	23069	24082	26371	26494	1653																
	% ВВП	26,1	25,2	28,7	30,0	32,5	31,3	31,9	39,7	39,5	40,2	38,8	35,0	33,9	37,3	37,1	36,4	36,9	32,8																	
профицит	млрд. руб.	-155	-44	138	264	97	174	760	1759	2251	1990	2012	-2449	-1585	849	263	-849	-845	-2814	558																
	% ВВП	-5,9	-0,9	1,9	3,0	0,9	1,3	4,5	8,1	8,4	6,0	4,9	-6,3	-3,4	1,5	0,4	-1,3	-1,2	-3,5																	
Стабилизационный фонд																																				
Резервный фонд	млрд. руб.							522	1237	2347	3849		4028	1831	775	812	1886	2860	4945	3641	3737	3747	3341													
ФНБ	млрд. руб.											2584	2769	2696	2794	2690	2901	4388	5227	5349	5357	4947														
Цена нефти Urals																																				
Экспорт	долл./барр.	11,9	17,1	26,7	23,0	23,9	27,3	34,2	50,0	61,1	68,9	94,8	60,4	77,9	109,0	110,4	107,7	97,7	50,6	28,5	29,5	35,5														
	млрд. долл.	7,4	75,6	105,0	101,9	107,3	135,9	183,2	243,8	303,6	354,4	471,6	303,4	392,7	515,4	527,4	523,3	497,8	339,6	17,1	20,2															
	% ВВП	24,3	38,5	40,4	33,2	31,1	31,6	31,0	31,9	30,7	27,3	28,3	24,8	25,7	25,3	24,5	23,4	24,2	25,5																	
Импорт	млрд. долл.	58,0	39,5	44,9	53,8	61,0	76,1	97,4	125,4	164,3	223,5	291,9	191,8	245,7	318,6	335,8	341,3	308,0	194,1	9,7	12,8															
	% ВВП	19,0	20,1	17,3	17,5	17,7	17,7	16,5	16,4	16,6	17,2	17,5	15,7	16,1	15,7	15,6	15,3	15,0	14,6																	
Золотовалютные резервы																																				
	млрд. долл.	12,2	12,5	28,0	36,6	47,8	76,9	124,5	182,2	303,7	478,8	427,1	439,0	479,4	498,6	537,6	509,6	385,5	368,4	371,6	380,5	387,0														
	мес. импорта	2,0	2,8	5,5	5,9	6,8	8,9	11,4	13,3	17,4	20,4	14,0	20,8	17,9	14,6	14,5	13,0	10,8	15,7	38,2	29,7															
Денежная масса M2																																				
	% к соотв. пер. предгода	21,3	57,5	61,5	39,7	32,1	50,4	36,1	38,6	48,8	43,1	0,8	17,7	31,1	22,3	11,9	14,6	2,2	11,5	10,8	10,7	12,0														
	% ВВП	17,3	14,8	15,8	18,0	19,7	24,3	25,6	28,0	33,4	38,7	31,4	39,3	43,2	43,7	44,1	47,4	45,2	44,5																	
Обменный курс (сред. за период)	руб/долл.	8,6	24,6	28,1	29,2	31,4	30,7	28,8	28,3	27,2	25,6	24,8	31,7	30,4	29,4	31,1	31,8	38,0	60,7	76,3	77,2	74,6														
Реальный курс рубля к доллару	% к предлр.	-45,8	-0,9	11,3	8,8	6,2	18,9	14,0	3,9	17,0	15,0	-0,2	-0,4	4,0	1,0	7,2	-1,8	-34,4	-10,7	-7,9	-0,7	10,0														
	дек 1997 г. = 100%	54,2	53,7	59,8	65,0	69,1	82,2	93,7	97,3	113,5	130,6	129,1	128,7	133,5	135,3	145,0	142,5	93,5	83,0	77,2	76,8	85,0														
Внешний долг РФ																																				
	млрд. долл.	188,4	178,2	160,0	146,3	152,3	186,0	213,5	257,2	313,2	463,9	480,5	467,2	488,9	538,9	636,4	728,9	599,9	515,8																	
по методологии ЦБ	% ВВП	61,6	90,8	61,6	47,7	44,1	43,2	36,1	33,7	31,6	35,7	28,9	38,1	32,1	26,5	29,5	32,6	29,2	38,9																	

Источники: Росстат, Минфин, Банк России, расчеты ИКСИ

Рис. 7.11 ([http://www.icss.ac.ru/userfiles/file/macro\\_mini.pdf](http://www.icss.ac.ru/userfiles/file/macro_mini.pdf))

## **7.2 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

Нынешняя ситуация на рынке недвижимости определяется экономическими реалиями. Кризис привел к сокращению доходов населения, при этом банковский сектор практически приостановил кредитование. На фоне общего снижения спроса застройщики вынуждены вступать в ожесточенную конкуренцию за клиентов, в том числе за счет снижения стоимости жилья. В дальнейшем цены на недвижимость продолжат незначительно снижаться, о чем свидетельствует прогноз на 2016 год. Выход экономики из кризиса откладывается на 2016 год, считают в правительстве.

Прогнозы Минэкономразвития на текущий год говорят сами за себя: общее падение экономики достигнет 3,9%, а реальные доходы населения сократятся более чем на 3,4%. Помимо доходов, спрос на недвижимость определяется доступностью кредитных программ. Однако банки в условиях кризиса вынуждены повышать ставки и ужесточать условия для потенциальных заемщиков.

Покупка недвижимости выступает одной из форм инвестиций, которая становится особенно актуальной в условиях нестабильности. В результате существенно сократился спрос на недвижимость, что будет наблюдаться и в следующем году. При этом объемы предложения исходили еще из докризисных условий, что обусловлено спецификой рынка недвижимости.

Когда застройщики только приступали к строительству объекта, экономическая ситуация выглядела достаточно оптимистично, и спрос был на высоком уровне. Однако когда пришло время реализации готовых квадратных метров количество платежеспособных клиентов значительно сократилось.

Несмотря на очевидное снижение спроса, значительного снижения цен на недвижимость не ожидается. Застройщики будут выжидать более благоприятных времен, при условии достаточного запаса финансовой прочности. При этом в некоторых регионах цены даже вырастут. В Москве и Санкт-Петербурге, где уровень спроса традиционно высокий, застройщики не будут опасаться повышения цен, считают эксперты. В результате квадратные метры жилья прибавят к своей стоимости в среднем 15-20%. Прогноз цен на коммерческую недвижимость в Москве и Северной столице на 2016 год предполагает рост на 5%. В регионах будет наблюдаться незначительное снижение реальной стоимости. Номинальный рост на 3% более чем в два раза меньше прогнозируемого уровня инфляции.

С учетом будущей стоимости денег цены на недвижимость станут меньше. Обвал рынка возможен, однако для этого должны произойти новые потрясения для отечественной экономики. Вероятность реализации данных событий на сегодняшний день находится на низком уровне.

Прогноз стоимости недвижимости на 2016 год предполагает номинальный рост на 3%, который меньше ожидаемой инфляции. Исключение составят квадратные метры в Москве и Санкт-Петербурге, которые подорожают в пределах 15-20%.

Данная ситуация будет продолжаться до возобновления экономического роста.

Источник: по материалам <http://2016-god.com/ceny-na-nedvizhimost-v-2016-godu-prognoz/>

## **7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

**Таким образом, оцениваемое имущество относится к объектам коммерческой недвижимости – производственным, складским объектам. Оцениваемые земельные участки являются застроенными, однако, согласно новому Генплану города, они могут быть отданы под редевелопмент (застройки жилыми и коммерческими объектами).**

В мире существует несколько классификаций складских помещений.

При заказе проектирования складского помещения или проекта завода со встроенными складскими помещениями важно с самого начала определить основные требования, предъявляемые к его основным характеристикам (см. ниже).

**Складские помещения класса А+**

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 40-45%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие системы вентиляции.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м.).
11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
13. Наличие офисных помещений при складе.
14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
16. Оптико-волоконные телекоммуникации.
17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
18. Расположение вблизи центральных магистралей.
19. Профессиональная система управления.
20. Опытный девелопер.
21. Ж/Д ветка.

**Складские помещения класса А**

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 45-55%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Система вентиляции.
7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв.м.).
10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
12. Наличие офисных помещений при складе.
13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. Профессиональная система управления.
18. Опытный девелопер.
19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
20. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
21. Ж/Д ветка.

**Складские помещения класса В+**

1. Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
2. Площадь застройки 45-55%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высота потолков от 8 метров.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.).
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Система вентиляции.
10. Пандус для разгрузки автотранспорта.
11. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
12. Наличие офисных помещений при складе.
13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. Профессиональная система управления.
18. Опытный девелопер.
19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
20. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
21. Ж/Д ветка.

**Складские помещения класса В**

1. Одно- двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
2. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.).
3. Высота потолков от 6 метров.
4. Пол - асфальт или бетон без покрытия.
5. Система отопления.
6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
9. Охрана по периметру территории.
10. Телекоммуникации.
11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
12. Наличие вспомогательных помещений при складе.
13. Система вентиляции.
14. Офисные помещения при складе.
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
16. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
17. Ж/Д ветка.

**Складские помещения класса С**

1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
2. Высота потолков от 4 метров.
3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.
5. Ворота на нулевой отметке.
6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
7. Система вентиляции.
8. Система отопления.
9. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
10. Офисные помещения при складе.
11. Ж/Д ветка.
12. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
13. Пандус для разгрузки автотранспорта.
14. Охрана по периметру территории.
15. Телекоммуникации.
16. Наличие вспомогательных помещений при складе.

**Складские помещения класса D**

1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.
2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
3. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
4. Система отопления.
5. Система вентиляции.
6. Офисные помещения при складе.
7. Ж/Д ветка.
8. Телекоммуникации.
9. Охрана по периметру территории.

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, различаются подкатегории (A1,A2... A, A+... и так далее), чтобы классифицировать объекты, которые по каким-то незначительным параметрам превосходят категорию или не дотягивают до нее (<http://www.office-nk.ru/forum/>). Необходимо также отметить, что далеко не все объекты, позиционирующиеся как класс A, действительно соответствуют этой категории.*

**Таким образом, позиционирование Объекта, принимая во внимание его техническое состояние и конструктивные особенности, соответствует уровню класса D.**

## 7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

### Анализ рынка производственно-складской недвижимости региона

Сегмент складской недвижимости России, начавший свое развитие около 10 лет назад, традиционно концентрировался в Московском регионе и Санкт-Петербурге. Однако, по мере насыщения рынка, развития торговой инфраструктуры и увеличения объемов потребления в регионах, а также развития дорожной сети на карте складской недвижимости России начали формироваться новые транспортно-логистические хабы. Сегодня объем качественных складских площадей сконцентрирован вблизи городов, которые являются не только дистрибуционными, но и крупными потребительскими центрами. При этом логичным является расположение логистических узлов на расстоянии от 600 км друг от друга («транспортное плечо»).

Московский регион и Санкт-Петербург по-прежнему остаются основными рынками спроса на качественные склады, однако региональные города уже на протяжении 3 лет демонстрируют увеличение объемов поглощения складских площадей, привлекая местных, а также федеральных и иностранных арендаторов и покупателей.



Рис. 7.12

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКОВ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ

### Дефицит качественного спекулятивного предложения

Объем предложения складских площадей в регионах в значительной степени формируется за счет низкокачественных складских объектов, представленных бывшими промышленными объектами, зачастую расположенными в черте города. Подобные объекты востребованы у местных компаний, нуждающихся в блоках малой площади и не готовых к более высоким ставкам аренды.

### Спрос со стороны операторов розничной торговли

Немوتря на снижение объемов поглощения качественных складских площадей как в Московском регионе, так и на рынках региональных городов, структура спроса изменилась незначительно. Основной спрос предъявляют операторы розничной торговли, которые на фоне увеличения объемов розничного товарооборота осуществляют активную экспансию в регионы.

### Ставки аренды в регионах на уровне показателей рынка Московского региона

На фоне увеличения доли вакантных площадей и снижения объема спроса на рынке складской недвижимости Московского региона запрашиваемые ставки аренды демонстрируют снижение. В свою очередь, в региональных городах зачастую отмечается нехватка качественного предложения, что способствует стабильному уровню арендных ставок. В некоторых городах может наблюдаться снижение ставок аренды на фоне увеличения объемов планируемых к вводу в эксплуатацию объектов, однако разнонаправленная динамика ценовых показателей Московского региона и рынков большинства региональных городов привела к тому, что запрашиваемые ставки аренды находятся на сопоставимом уровне.

В отличие от рынка складской недвижимости Московского региона, где коммерческие условия традиционно номинировались в иностранной валюте, а в связи с валютными колебаниями декабря 2014 г. – января 2015 г. произошел массовый переход на российскую национальную валюту, рынки региональных городов, включая Санкт-Петербург, в большей части всегда функционировали в рублях.

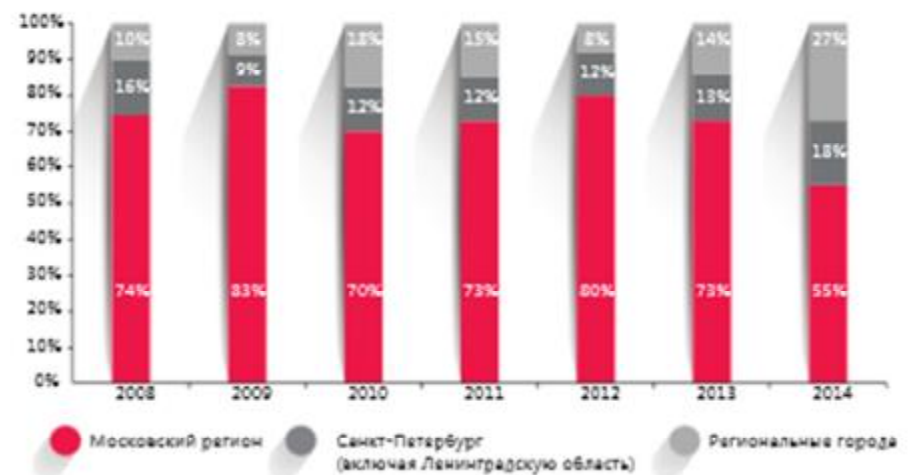
### Строительство складских объектов формата built-to-suit

Компании, выходящие на рынок региональных городов, сталкиваются с отсутствием подходящих складских площадей, в результате чего вынуждены прибегать к строительству склада формата built-to-suit. В свою очередь, девелоперы, у которых есть планы по строительству складских объектов, в большинстве случаев приостановили или пересмотрели планы: одни переориентировались на строительство под конкретного клиента, другие отказались от реализации проекта.

### Логистика в промышленных парках

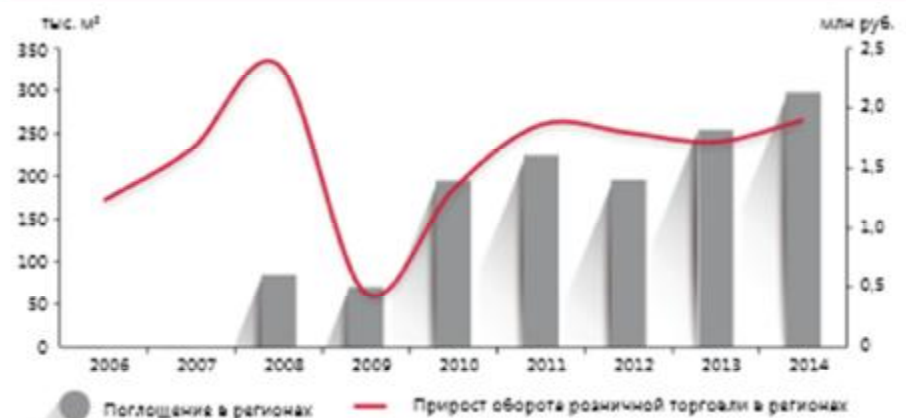
Индустриальные парки, создавая условия для эффективного размещения производства, одновременно являются одним из векторов развития складского рынка. Компании-резиденты промышленных парков часто используют земельные участки для размещения складских объектов как для собственных нужд, так для сдачи площадей в аренду. Так, сегодня за пределами Московского региона и Санкт-Петербурга (включая Ленинградскую область) функционирует 33 индустриальных парка.

### Динамика распределения сделок по аренде и покупке складских площадей в России



Источник: Knight Frank Research, 2015

### Динамика прироста оборота розничной торговли и поглощения складских площадей в регионах



Источник: Росстат, Knight Frank Research, 2015

Рис. 7.13, 7.14

### Ключевые показатели рынков складской недвижимости России\*

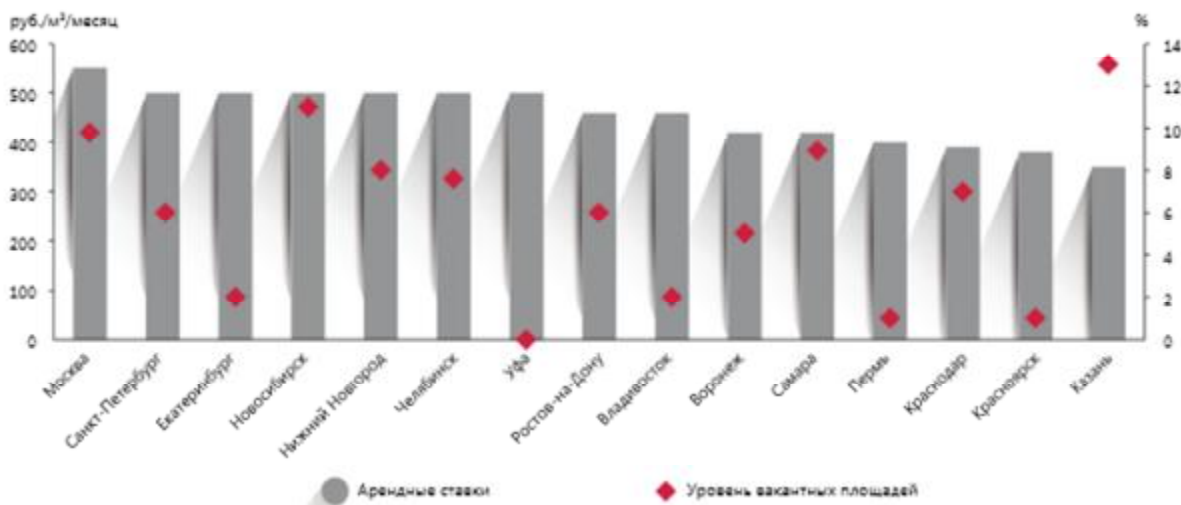
Административный центр субъекта РФ	Общий объем качественных складских площадей на май 2015 г. (классы А и В), тыс. м <sup>2</sup>	Численность населения на 1 января 2015 г., тыс. чел.	Оборот розничной торговли в 2014 г., млрд руб.	Арендные ставки, руб./м <sup>2</sup> /месц**	Уровень вакантных площадей, %
Москва	9 700	19 420,6	4 436,9	450-650	9,8
Санкт-Петербург	2 647	6 971,1	1 001,2	400-600	6
Екатеринбург	795	4 327,6	998,6	450-550	2
Новосибирск	743	2 746,7	462,6	450-550	11
Казань	459	3 855,3	781,0	330-380	13
Воронеж	412	2 331,5	422,9	400-450	5
Ростов-на-Дону	377	4 242,3	754,1	420-500	6
Самара	328	3 211,6	622,9	380-450	9
Нижний Новгород	360	3 270,6	623,1	450-550	8
Краснодар	220	5 453,9	1 064,0	360-420	7
Челябинск	201	3 496,3	538,8	490-520	8
Пермь	120	2 637,7	487,4	390-420	1
Уфа	100	4 071,6	781,3	500	0,5
Красноярск	89	2 859,8	490,8	350-400	1
Владивосток	61	1 933,4	279,5	420-500	2

\* Основные показатели приведены по субъектам РФ (кроме Москвы и Санкт-Петербурга, для которых указаны совокупные данные по городу и области)

\*\* Арендные ставки с учетом НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Росстат, Knight Frank Research, 2015

### Средние ставки аренды\* качественных складских площадей в различных городах России



\* С учетом НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Рис. 7.15, 7.16

Источник:

<http://content.knightfrank.com/research/856/documents/ru/2015h2kfindustrialmarketreportsprus-3015.pdf>





Рисунок 7.17. Экономико-географическое положение г. Ульяновск

Основным направлением развития производственно-складской недвижимости Ульяновска в последние годы является развитие промышленных зон: промышленная зона «Карлинская», индустриальный парк «Заволжье» (расположен в МО г. Ульяновск и МО Чердаклинский район Ульяновской области), и портовая особая экономическая зона, создаваемая на базе аэропорта

«Ульяновск-Восточный» на границе с г. Ульяновск в Чердаклинском районе Ульяновской области. Данные зоны являются так называемыми парками типа гринфилд («greenfield») - площадками, ранее не использовавшимися под строительство, и пользуются спросом среди ведущих производственных компаний: пивоваренная компания «EFES», компания «MARS», ЗАО «ПРОМТЕХ – Ульяновск» и др.

Площадка под производство типа браунфилд («brownfield») представляет собой готовый объект: неэксплуатируемое производство, частично функционирующий завод или иной производственно-складской комплекс, приспособляемый под нужды инвестора, что снижает издержки на реализацию своего проекта. Однако такого рода площадки не объединены в Ульяновске в технопарковые структуры, что, в условиях развития особых зон, снижает интерес крупных инвесторов к подобным объектам, что усугубляется практически отсутствием как такового рынка производственной недвижимости. Площадки типа браунфилд активно выставляет на продажу правительство Ульяновской области, однако, они также не имеют комплексной инфраструктуры.



Рисунок 7.18. Инвестиционные площадки – браунфилды

Эксперты рынка недвижимости отмечают наличие дефицита предложения – как современных качественных объектов с хорошим местоположением, наличием удобных подъездных путей, современным инженерным оборудованием и т.д., так и объектов, требующих инвестиций (за исключением земельных участков в развивающихся зонах: инвестиционная деятельность правительства Ульяновска и Ульяновской области стимулирует развитие данного направления).

Среди «браунфилд» объектов 63% общего объема предложения составили комплексы, в состав которых входят административные, производственные и складские помещения, 33% предложения - производственно-складские здания и сооружения, предложения продажи в сегменте складской недвижимости практически не представлены и составляют 4% от общего объема предложения.

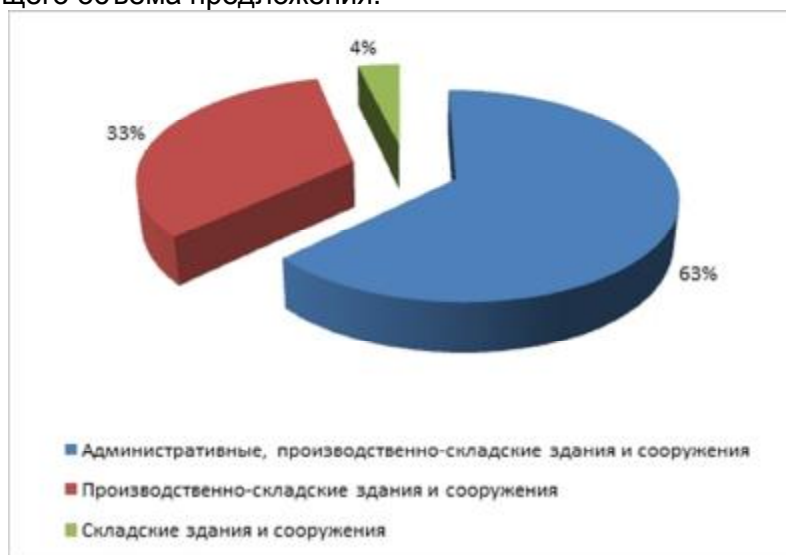


Рисунок 7.19. Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Ульяновск

По данным мониторинга рынка недвижимости предложение преваляло в наиболее производственно-развитом Заволжском районе г. Ульяновска – 46% от общего объема предложения, 33% в Засвияжском районе, в Ленинском районе, который традиционно делится на так называемые «Центр» и «Север», 13% предложения

представлено в северной части района. На железнодорожный район приходится 8% предложения производственно-складской недвижимости.

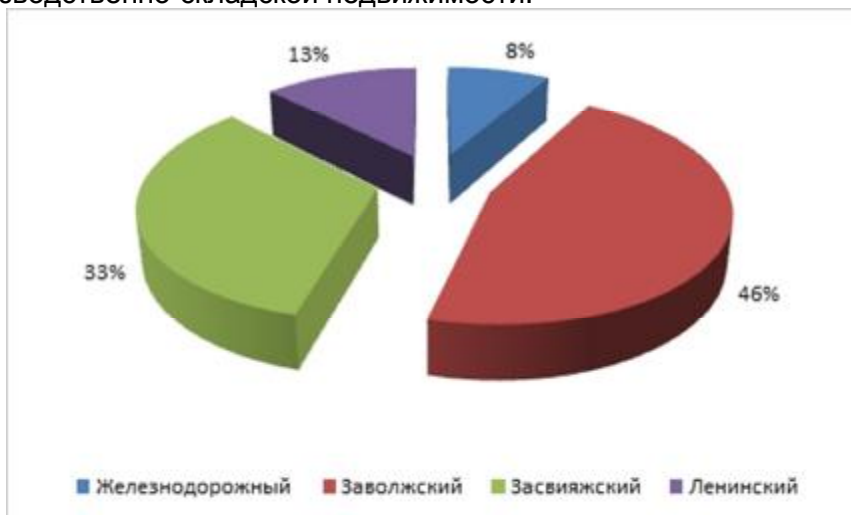


Рисунок 7.20. Предложение объектов производственно-складской недвижимости по районам г. Ульяновск

### Спрос на рынке производственно-складской недвижимости Ульяновской области

Наравне с дефицитом предложения «браунфилд» объектов производственно-складской недвижимости наблюдалось крайне вялое проявление спроса на подобные объекты. Последние годы спрос формируют преимущественно иногородние и иностранные инвесторы. Они вкладывают средства в индустриальные парки Ульяновска и области. В настоящее время технопарковые структуры и особая экономическая зона являются наиболее привлекательными площадками. Льготы от присутствия в технопарковых структурах и, особенно, в ПОЭЗ вызывают смещение спроса инвесторов от готовых «браунфилд» объектов недвижимости в сторону резидентства в ПОЭЗ, потенциал развития промышленных зон и качественная инфраструктура также привлекательны для инвесторов. Совокупный эффект для инвестора от действия льгот и субсидий в промышленных зонах составляет от 30 до 40 % экономии инвестиционных затрат, резиденты ПОЭЗ получают ряд преференций: их освобождают на 15 лет от налога на имущество; на десять лет - от налога на землю и транспортного налога. Ставка налога на прибыль для них снижена до двух процентов, также на территории зоны отсутствуют таможенные пошлины и НДС на товары, ввозимые на территорию ОЭЗ из-за границы РФ и вывозимые с ее территории за границу.

В сегменте складской недвижимости также наблюдается тенденция к постройке новых объектов, нежели покупке существующих, что объясняется потребностью в высококлассных объектах недвижимости для компаний, пришедших на инвестиционные площадки региона, подобные предложения не наблюдаются на открытом рынке. Территориально складская недвижимость выходит за пределы г. Ульяновск, так, например, французская компания FM Logistic реализует проект складской недвижимости в рабочем поселке Чердаклы Ульяновской области.

Смещение интереса инвесторов в область в настоящее время подогревается инициативой присоединения к границе муниципального образования «город Ульяновск» части территорий, входящих в состав муниципальных образований «Чердаклинский район» и «Мирновское сельское поселение».

Коммерческие условия на рынке производственно-складской недвижимости Ульяновской области

Диапазон ставок аренды на рынке производственно-складской недвижимости г. Ульяновск составил 50-350 руб./кв. м./мес., средняя ставка аренды – 159 руб./кв. м./мес., при этом аренда теплых складских объектов в среднем на 25% дороже, чем аренда холодных.

В г. Ульяновск диапазон стоимости продажи объектов производственно-складского назначения составил 4 236 – 28 571 руб./кв. м., диапазон стоимости продажи объектов

производственно-складского назначения, включающих в комплекс административные здания или помещения, составил 4 371 – 31 250, средняя стоимость по объектам производственно-складского назначения в целом составила 13 986 руб./кв. м.

По данным государственного портала Официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, продажа муниципальной собственности производственно-складского назначения (производственной базы) посредством публичного предложения по ряду объектов не состоялась и объекты были сняты с торгов. Ряд объектов был реализован посредством публичного предложения или аукциона.

По решению организатора торгов, снят объект (извещение № 081113/0037140/01, лот №1) общей площадью 963,5 кв.м. Начальная цена продажи имущества составляла 5 433 000 руб. или 5 639 руб./кв.м. В связи с выявленной ошибкой в изготовленной технической документации на указанный объект, снят объект (извещение № 080513/0119749/01, лот №1) общей площадью 6054,6. Начальная цена продажи имущества составляла 10 191 655 руб. или 1 683 руб./кв.м.

Объект производственно-складской недвижимости общей площадью 1 315 кв. м. (извещение № 080513/0119749/01, лот №2), реализован. Сумма сделки составила 8 955 450 руб. или 6 809 руб./кв.м. с повышением на 324 руб./кв. м относительно начальной цены продажи согласно шагу аукциона.

Объект производственно-складской недвижимости общей площадью 1 997 кв. м. (извещение №291113/0119749/01, лот №1), реализован. Сумма сделки составила 5 661 858 руб. или 2 835 руб./кв.м. с повышением на 83 руб./кв. м относительно начальной цены продажи согласно шагу аукциона.

Два вышеупомянутых объекта располагаются по ул. Уютная, в 7 км от центра города, в 4,9 км от Президентского моста, соединяющего две части города. В 600 м от автодороги Р-241 (автомобильная дорога федерального значения Казань- Буинск-Ульяновск).

Объект, расположенный по ул. Краснопролетарская общей площадью 1 206 кв. м. (извещение №260413/0119749/01, лот №1) реализован на повторно проводимых торгах. Сумма сделки составила 2 071 063,05 руб. или 1 718 руб./кв.м. с повышением на 82 руб./кв. м относительно начальной цены продажи согласно шагу аукциона.

Объект, расположенный по ул. Вольная общей площадью 1 703,1 (извещение №071113/0037140/01, лот №1) реализован на пятом по счету аукционе, предыдущие четыре аукциона признаны несостоявшимися в виду отсутствия заявок. Сумма сделки составила 816 808 руб. или 472 руб./кв.м.

Повторное проведение торгов по объектам недвижимости свидетельствует о низком интересе к подобным объектам недвижимости, несмотря на то, что диапазон стоимости продажи объектов муниципальной собственности производственно-складского назначения по итогам совершенных сделок ниже стоимости продажи объектов недвижимости, предлагаемых на открытом рынке, в том числе с аналогичными характеристиками местоположения (удельная стоимость объекта по ул. Уютная составила 9 162 руб./кв.м.).

### **Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости Ульяновской области**

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы.

В первую очередь можно выделить факторы, связанные с *местоположением*, а именно транспортная инфраструктура: расстояние до основных транспортных магистралей, а также оснащенность подъездными путями и их удобство. Для промышленного объекта не столь значима близость к центральным районам города, чем для коммерческих или общественно-деловых объектов недвижимости, а в случае загруженности транспортных артерий, близость к центру может рассматриваться как отрицательный фактор.

Расстояние до федеральной трассы. Для г. Ульяновск близость к федеральным трассам имеет высокое значение: в Ульяновске многие внутриквартальные дороги не рассчитаны на нагрузку тяжелых машин и в случае необходимости, для работы уборочной техники, могут вводиться ограничения для большегрузного транспорта, а также ежегодно весной ограничивается движение тяжеловесного транспорта. В области весной традиционно

вводится временное ограничение на движение большегрузного транспорта по дорогам регионального значения, что усиливает значение федеральных трасс.

Диапазон значений фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» для объектов, представленных на открытом рынке, составил 0,2-5,6 км, среднее значение – 2,47 км.

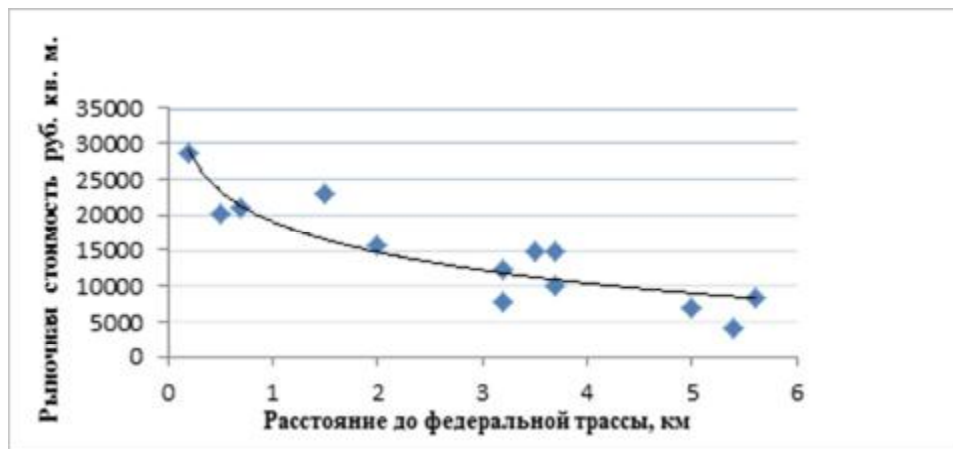


Рисунок 7.21. Влияние фактора «Расстояние до федеральной трассы» на удельную стоимость объекта

Оснащенность подъездными путями и их удобство. Наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней. Отсутствие или плохое качество подъездных путей (например, разбитая дорога) могут потребовать дополнительных инвестиций или взаимодействия с органами, отвечающими за содержание объектов транспортной инфраструктуры.

Фактор	Значение фактора	
Оснащенность подъездными путями	нет	есть
		кол-во подъездов
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

Рисунок 7.22. Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»

Факторы, связанные с качественным состоянием объекта недвижимости и его обеспеченностью необходимыми коммуникациями также существенно влияют на стоимость объектов недвижимости.

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений. Хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Фактор	Значения фактора			
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Рис. 7.23. Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет

объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Рис. 7.24. Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Факторы связанные с площадью улучшений и земельного участка оказывают влияние на стоимость объекта и на его востребованность.

Общая площадь улучшений. Объекты производственно-складской недвижимости, характеризующиеся большой площадью с одной стороны являются более желательными для реализации производственно-складской функции, чем небольшие объекты: чем больше общая площадь улучшений, тем больше возможно организовать производственных переделов, складировать большее количество объектов хранения; также, небольшое производственное помещение может не вмещать в себя требуемое оборудование. С другой стороны, улучшения производственного назначения характеризуются высокой степенью специализации, поэтому крупные объекты инвесторы предпочитают создавать непосредственно под свои нужды «с нуля», а не вкладывать средства в модернизацию готовых объектов недвижимости.

По данным опроса профессиональных участников рынка недвижимости при продаже объектов большой площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр, а также возможна некоторая скидка на недостаточную ликвидность больших объектов.

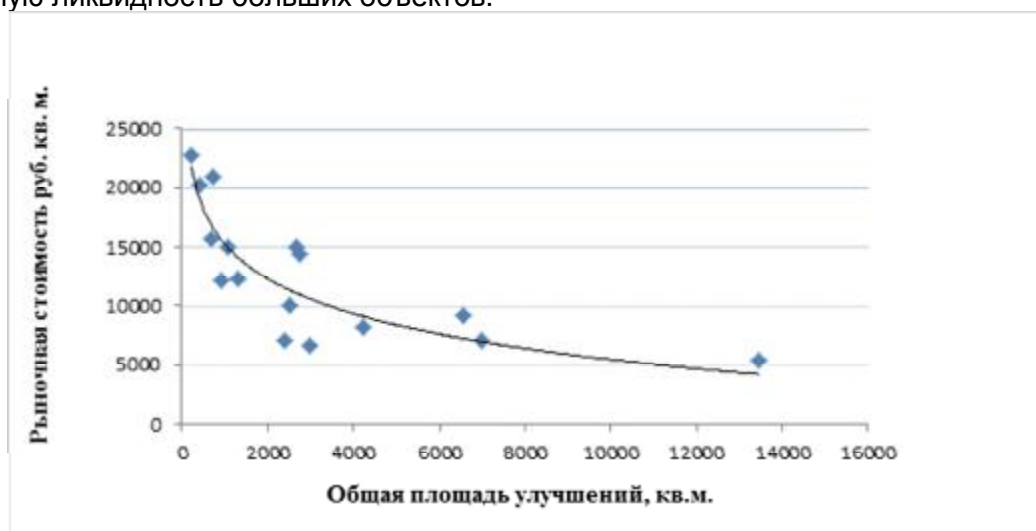


Рисунок 7.25. Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на удельную стоимость объекта

По данным мониторинга рынка, диапазон значения фактора «Общая площадь улучшений» для объектов производственно-складской недвижимости составил 220– 13 473 кв. м.

Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

Несмотря на предпочтительность большей площади и интерес инвесторов к комплексным объектам, аналогично фактору «Общая площадь земельного участка» при пересчете на один квадратный метр, объекты большей площади, как правило, стоят дешевле.

По данным мониторинга рынка, диапазон значения фактора «Общая площадь участка» для объектов производственно-складской недвижимости составил 1 000 – 60 000 кв. м.

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

#### **Факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости**

Спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- Изменение численности населения.
- Динамика уровня доходов населения.
- Индекс потребительских цен.
- Индекс промышленного производства.
- Объем грузооборота.
- Объем бизнес-инкубаторов, промышленных парков, технопарков, научных парков, инновационно-технологических центров.
- Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).

Показатель	2013	2012	2011	2010	2009
Численность населения, чел.	615 306	614 444	614 800	602 800	603 800
Среднемесячная номинальная заработная плата, руб.	28 650	22 900	19 100	16 190	14 316
Индекс потребительских цен, %	106,8 <sup>1</sup>	105,2	109,8	109,9	н/д
Индекс промышленного производства, %	99,3 <sup>2</sup>	108	119,7	н/д	н/д
Грузооборот (к уровню предыдущего периода), %	93 <sup>9</sup>	108,7	104	н/д	н/д
Площадь зарегистрированных на территории муниципального образования бизнес-инкубаторов, промышленных парков, технопарков, научных парков, инновационно-технологических центров и иных объектов, относящихся к инфраструктуре поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в расчете на 100 малых и средних компаний, кв. метров	17,1	16,3	15,5	14,8	7,8
Средняя ставка арендной платы на рынке производственно-складской недвижимости, руб./кв. м./мес.	159	н/д	н/д	н/д	н/д
Средняя стоимость продажи на рынке производственно-складской недвижимости, руб./кв. м.	13 986	н/д	н/д	н/д	н/д

*Рис. 7.26. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости*

К наиболее значимым качественным факторам относится инвестиционная деятельность правительства Ульяновска и области, развитие портовой особой экономической зоны и промышленных парков, главным преимуществом которых являются преференции и налоговые льготы для резидентов.

#### **Основные тенденции и прогнозы на рынке производственно-складской недвижимости Ульяновской области**

- Итоги развития промышленного сектора экономики за счет активного строительства и ввода в эксплуатацию новых производственных объектов в Ульяновске свидетельствуют о тенденции к росту промышленного производства. Существенное увеличение объёмов инвестиций отмечено при осуществлении таких видов экономической деятельности, как «Обрабатывающие производства» и «Транспорт и связь».

- Активная инвестиционная деятельность Правительства Ульяновска и Ульяновской области, ОАО «Корпорация Развития Ульяновской Области» со 100%

государственного капитала стимулируют спрос на «гринфилд» площадки для производственно-складской деятельности: промышленная зона «Карлинская», индустриальный парк «Заволжье», и портовая особая экономическая зона, создаваемая на базе аэропорта «Ульяновск-Восточный» на границе с г. Ульяновск в Чердаклинском районе Ульяновской области. Планируется развитие еще 6 промышленных зон развития.

- Как таковой, рынок производственно-складской недвижимости типа «браунфилд» в г. Ульяновск отсутствует. Предложение на рынке носит крайне ограниченный характер. Предложения высококлассных объектов в 2013 г. по данным мониторинга рынка не наблюдалось.

- За счет реализации проектов в технопарковых структурах, в г. Ульяновск и Ульяновскую область привлекаются крупные промышленные игроки, заинтересованные в высококлассных объектах производственно-складской недвижимости. Спрос на качественные объекты и отсутствие предложения подобных объектов стимулируют строительство, в том числе под конкретного заказчика.

- Девелоперы производственно-складской недвижимости развивают проекты в пограничных к г. Ульяновску районах Ульяновской области, в виду развития транспортной инфраструктуры данных районов и существующего потенциала её улучшения, а также наличия инициатив по присоединению территорий Чердаклинского района и Мирновского сельского поселения к г. Ульяновск, что впоследствии повысит стоимость недвижимости.

*Источник: по материалам <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-544/>*

Для производственных помещений **Димитровграда** особенно характерно преобладание «неликвида» – проблемы с инфраструктурой, необходимость значительных капитальных вложений в структуре предложения.

Это связано с тем, что производственные активы задействованы в долгосрочных проектах и их владельцы редко выставляют действующие активы на продажу. Отдельные факты предложения действующих производственных помещений с развитой инфраструктурой показывают разброс цен от 8000 до 20000 руб. за кв.м.

Наиболее привлекательные для инвесторов кластеры производственной недвижимости – ул. Промышленная- пр. Автостроителей, ул. Свирская с прилегающим к ней кластеру ул. Жуковского, 1-я линия Мулловского шоссе, Химмаш.

Локомотивом инвестиционной активности для города Димитровграда продолжает оставаться строительство на территории города крупного государственного объекта – Федеральный высокотехнологичный центр медицинской радиологии (сумма инвестиций около 14 млрд. руб.). В связи с этим отмечается интерес инвесторов к помещениям и участкам под гостиницы.

Тенденция снижения ликвидности, скорее всего, сохранится в связи с продолжающейся ситуацией неопределенности в развитии макроэкономической ситуации и растущей налоговой нагрузкой.

Несмотря на это, большинство владельцев недвижимости пока не готовы к значительному торгу и настроены на реализацию активов по разумной цене для решения инвестиционных и финансовых задач.

*Источник: по материалам <http://uln.real-estate.ru/archive/2014/248/4738/>*

*По данным собственных исследований Оценщика, подобные объекты продаются на рынке Ульяновска по средней цене 16450 руб./кв.м, Димитровграда – 11960 руб./кв.м. Исследование проведено для объектов эконом-класса, находящихся в удовлетворительном состоянии.*

Примеры см. ниже.



## Примеры предложения производственно-складских объектов в Ульяновске

Производство на продажу

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-141736793


Сервисы 52 объявления - ар...

Недвижимость на продажу > Ульяновская область > Ульяновск > Ленинский > Номер в каталоге: 141736793

25 000 000 РУБ. **Производство на продажу** ★ В избранное

улицы 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область  
Ленинский

Рассчитать ипотеку



Domofond.ru

Компания:  
**Павел**  
Размещает объявления: 3 года 11 мес.  
Объявлений о продаже: 9

89272703186

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Заполнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Производственное помещение, 1500 м<sup>2</sup>

Производство на продажу

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-141736793

Сервисы 52 объявления - ар...

Производственное помещение, 1500 м<sup>2</sup>

цех по производству пластиковых окон, склад, участок для гибки листового металла

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете


**Информация о предложении**

Цена: 25 000 000 РУБ.	Площадь: 1 500м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> : 16 667 РУБ.	Дата публикации объявления: 15/12/2015
Тип: Коммерческая недв...	Номер в каталоге: 141736793
Тип объекта: Производство	

**Расположение**

улицы 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область  
# Ленинский

Это предложение  Похожие предложения



Ленинский район

Президентский мост

Сельскохозяйственный

Заполнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk o f t g

**Зарегистрироваться**

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

**Досрочная ипотека:**  
что выгоднее — уменьшать





Производство на продажу


www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-141636266

Недвижимость на продажу > Ульяновская область > Ульяновск > Номер в каталоге: 141636266

5 500 000 РУБ. **Производство на продажу** ★ В избранное

40-й проезд Инженерный д.14, Ульяновск, Ульяновская область  
Ульяновск

[Рассчитать ипотеку](#)



Компания: **Собственник**  
Размещает объявления: 1 год 6 мес.  
Объявлений в продаже: 1

89278074976

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваш имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

[Отправить](#)

Производственная база от собственника

Производство на продажу

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-141636266

Производственная база от собственника

Производственная база в Заволжском районе Ульяновска в промышленной зоне. 2-этажное панельное здание 24\*9 м, общей площадью 301 м.кв. Подведены коммуникации: вода, канализация, электричество. Можно провести газ. Площадь земельного участка 33 сотки. Асфальтированный подъезд к базе. Выезд на Дмитровградское шоссе и в город. Торг возможен.


Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

**Информация о предложении**

Цена: 5 500 000 РУБ.	Площадь: 301 м²
Цена за м²: 18 272 РУБ.	Дата обновления объявления: 14/12/2015
Тип: Коммерческая недв...	Дата публикации объявления: 23/06/2014
Тип объекта: Производство	Номер в каталоге: 141636266

**Расположение**  
40-й проезд Инженерный д.14, Ульяновск, Ульяновская область

Это предложение  Похожие предложения



[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

VK Odnoklassniki Facebook Twitter Google+

**Зарегистрироваться**

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

[Создать аккаунт](#)

**Досрочная ипотека: что выгоднее – уменьшать срок или сумму?**

[Узнайте прямо сейчас](#)

Производство на продажу

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-140460466

Сервисы 52 объявления - ар...


Недвижимость на продажу > Ульяновская область > Ульяновск > Номер в каталоге: 140460466

3 500 000 РУБ. **Производство на продажу**

Создатель пр-кт, 15, Ульяновск, Ульяновская область  
Ульяновск

Расчитать ипотеку

В избранное



1 из 10 Все фото

Частное лицо:  
**Айрат**  
Размещает объявления: 4 года 11 мес.  
Объявлений о продаже: 1

89510985778

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Производственное помещение, 300 м<sup>2</sup>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-140460466

Сервисы 52 объявления - ар...

Производственное помещение, 300 м<sup>2</sup>

Производственное помещение рядом с Новым городом, 300 м<sup>2</sup> сухое теплое помещение для любого производства, 380 вольт подключено, отопление есть, охрана, возможность подключения газа.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете


**Информация о предложении**

Цена: 3 500 000 РУБ.	Площадь: 300м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> : 11 667 РУБ.	Дата публикации объявления: 06/12/2015
Тип: Коммерческая недви...	Номер в каталоге: 140460466
Тип объекта: Производство	

**Расположение**

Создатель пр-кт, 15, Ульяновск, Ульяновская область

Это предложение  Похожие предложения



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk odnoklassniki facebook twitter googleplus

**Зарегистрироваться**

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...


Создать аккаунт

**Досрочная ипотека: что выгоднее — уменьшать срок или сумму?**

Узнайте прямо сейчас

## Примеры предложения производственно-складских объектов в Дмитровграде

Продам производство, г.Дмитровград, ул. Промышленная, д. 22




**Готовые квартиры от 2 млн**  
Уникальный ЖК "НОВО-МОЛОДОВО" 15 мин. от м. Дамодаровская

Номер объявления: 49508  
Россия: Ульяновская область

**Описание:** Реализуется комплекс производственно-складских помещений общей площадью 1 376,3 кв.м., на территории г.Дмитровграда по адресу ул. Промышленная, д. 22. Комплекс расположен на земельном участке общей площадью 15338 кв.м. на правах аренды. 1. Нежилое 1-этажное кирпичное здание общей площадью 573,7 кв.м., год постройки - 2000. Высота потолка 6,66 м. Фундамент - бетонный. Стены - кирпичные. Перекрытия - металлические балки. Кровля - металлическая. Полы - бетонные плиты. Оконные и дверные проемы деревянные. Инженерно-технические сети: электроснабжение. 2. Нежилое 1-этажное здание общей площадью 173,4 кв.м., год постройки-1979. Высота потолка 2,7 м. Фундамент- бетонные блоки. Стены- кирпичные, панельные. Перекрытия- деревянные утепленные. Кровля - металлическая. Полы- линолеум, ДВП, кафельная и бетонная плитка, деревянные. Оконные проемы деревянные. Дверные проемы- металлические входные, внутренние деревянные. Инженерно-технические сети: электроснабжение, отопление, водопровод. 3. Нежилое 1-этажное здание общей площадью 619,4 кв.м., год постройки 1988. Высота потолка 6,35 м. Фундамент-бетонный. Стены-металлические. Перекрытия-металлические балки. Кровля -металлическая. Полы-бетонные плиты. Оконные проемы деревянные. Дверные проемы металлические. Инженерно-технические сети: электроснабжение, отопление. 4. Нежилое 1-этажное здание общей площадью 9,8 кв.м., год постройки 1978. Фундамент-бетонный. Стены-кирпичные. Перекрытия-железобетонные. Кровля-металлическая. Полы-линолеум, ДВП, кафельная и бетонная плитка. Оконные и дверные проемы деревянные. Инженерно-технические сети: электроснабжение, отопление. 5. Два подъездных пути к крану, протяженность 299 м. и 195м., Р-65, деревянные шпалы, щебеночный балласт. 6. Разгрузочно-погрузочное оборудование: - 2 крана козловых двухконсольных самомонтирующихся, год выпуска 1986, 1988. Максимальная г/п - 10 тн., высота подъема - 10 м, пролет-20 м. - 2 крана-штабелера г/п до 1 тн., год выпуска 1974. Минимальная стоимость комплекса производственно-складских помещений составляет 19 005 000 руб. Контактная информация: г. Дмитровград: 8(84235) 6-41-10, 6-41-07, E-mail: gup-ik3@yandex.ru

Коммерческая недвижимость » Другой город » производство

19005 000 руб

 - ООТЭС

Отдел продаж: +7 (384) 266-35-20

мапс росреестр — Яндекс... x продажа склада димитро... x Коммерческая недвижимо... x

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dimitrovgrad-142428209


Недвижимость на продажу > Ульяновская область > Димитровград > Номер в каталоге: 142428209

**4 227 000 РУБ.** **Коммерческая недвижимость на продажу**

Лермонтова 16А, Димитровград, Ульяновская область  
Димитровград

В избранное

Расчитать ипотеку



Domofond.ru

1 из 2 Все фото

Помещение свободного назначения, 399.47 м<sup>2</sup>

Нежилое здание, 1982 г.п., общая площадь 399,47 кв. м., Литер А с земельным участком площадью 1788,0 кв. м., категория земель — земли населенных пунктов, Месторасположение: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Лермонтова, 16А. Предложение действительно до 28.12.15г.

Частное лицо:  
**Марина**  
Размещает объявления: 1 год 11 мес.  
Объявлений о продаже: 1

89264476322

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.


Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

мапс росреестр — Яндекс... x продажа склада димитро... x Коммерческая недвижимо... x

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dimitrovgrad-142428209



1 из 2 Все фото

Помещение свободного назначения, 399.47 м<sup>2</sup>

Нежилое здание, 1982 г.п., общая площадь 399,47 кв. м., Литер А с земельным участком площадью 1788,0 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов. Месторасположение: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Лермонтова, 16А. Предложение действительно до 28.12.15г.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

**Информация о предложении**

Цена: 4 227 000 РУБ. Дата публикации объявления: 19/12/2015

Тип: Коммерческая недви... Номер в каталоге: 142428209

Тип объекта: Другое

**Расположение**

Лермонтова 16А, Димитровград, Ульяновская область

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

VK Odnoklassniki Facebook Twitter Google+

**Зарегистрироваться**

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

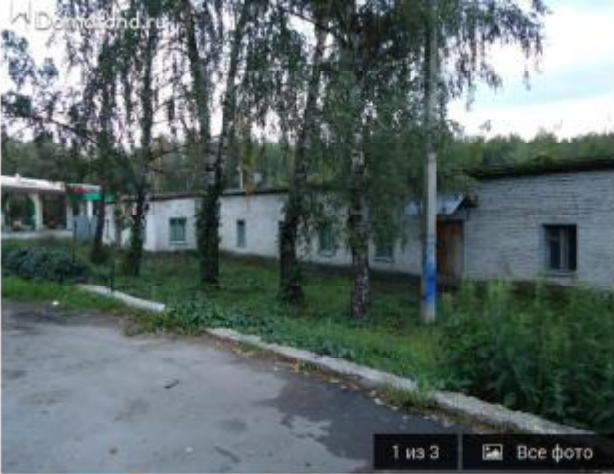
www.domofond.ru/kommercheskayenedvizhimost-na-prodazhu-dmitrovgrad-137157605

Недвижимость на продажу > Ульяновская область > Дмитровград > Номер в каталоге: 137157605

**13 900 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость на продажу  
Муловское шоссе, д.1, Дмитровград, Ульяновская область  
Дмитровград

В избранное

Рассчитать ипотеку



1 из 3 Все фото

Компания: Юлия  
Размещает объявления: 2 года 11 мес.  
Объявлений о продаже: 4  
Объявлений об аренде: 1

89278006160

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя  
Ваш e-mail  
Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Запомнить меня  
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

**Производственно-торговая база с землей, 1500 м<sup>2</sup>**  
Продам земельный участок 0,55 га и помещение 1485 кв.м. (производственная база бывшие теплицы) на въезде в город со стороны Ульяновска перед АЗС "Татнефть". Идеально для инвестиционного проекта придорожного сервиса, либо для супермаркета строительных материалов или для теплиц

www.domofond.ru/kommercheskayenedvizhimost-na-prodazhu-dmitrovgrad-137157605

**Производственно-торговая база с землей, 1500 м<sup>2</sup>**  
Продам земельный участок 0,55 га и помещение 1485 кв.м. (производственная база бывшие теплицы) на въезде в город со стороны Ульяновска перед АЗС "Татнефть". Идеально для инвестиционного проекта придорожного сервиса, либо для супермаркета строительных материалов или для теплиц

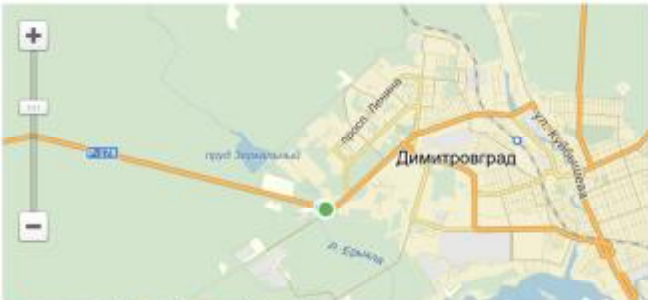
Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

**Информация о предложении**

Цена: 13 900 000 РУБ.	Площадь: 1 485 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> : 9 360 РУБ.	Дата обновления объявления: 25/11/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 30/10/2014
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 137157605

**Расположение**  
Муловское шоссе, д.1, Дмитровград, Ульяновская область

Это предложение  Похожие предложения



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk o f t g+

**Зарегистрироваться**

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

**Досрочная ипотека: что выгоднее — уменьшать срок или сумму?**  
Узнайте прямо сейчас



maps росреестр — Яндекс... × продажа склада дмитро... × Склад на продажу - город... ×

www.domofond.ru/commercialnyehizhnost-na-prodazhu-dmitrovgrad-88600324

15 000 000 РУБ. **Склад на продажу**  
Чкалова, Дмитровград, Ульяновская область,  
Дмитровград

Расчитать ипотеку

В избранное

Domofond.ru

1 из 10 Все фото

Складское помещение, 1247 м<sup>2</sup>  
2015..1717  
Производственно-складской комплекс.  
Общая площадь 1247 м<sup>2</sup>.

Компания:  
**Недвижимость в Дмитровграде**  
Размещает объявления: 2 года 11 мес.  
Объявлений о продаже: 1000+  
Объявлений об аренде: 11

88423540780

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете

maps росреестр — Яндекс... × продажа склада дмитро... × Склад на продажу - город... ×

www.domofond.ru/commercialnyehizhnost-na-prodazhu-dmitrovgrad-88600324

1 из 10 Все фото

Складское помещение, 1247 м<sup>2</sup>  
2015..1717  
Производственно-складской комплекс.  
Общая площадь 1247 м<sup>2</sup>.  
Производственно-складские помещения 907 м<sup>2</sup>.  
Помещения для пищевого производства с отделкой соответствующей санитарным нормам около 80 м<sup>2</sup>.  
Офисы 260 м<sup>2</sup>.

Кроме того:  
Вода, канализация, электричество (индивидуальный кабель от подстанции + резервный кабель);  
2 встроенные холодильные камеры объемом 400 м<sup>3</sup>;  
2 ворот для погрузочно-разгрузочных работ с площадками для разгрузки;  
Душевые, раздевалки и зона отдыха для работников;  
2 кухни;  
Сауна;  
Помещение для спортзала.

Состояние очень хорошее.

Складские помещения неотапливаемые, но теплые - температура в зимнее время "выше нуля".  
Есть возможность сделать газовое отопление.  
Мощности электроэнергии с запасом.

Идеально для пищевого производства и оптовой торговли. Возможны другие варианты использования: производство, склад, терминал и многое другое.  
Возможен торг.

Цена 15.000.000 рублей.  
Возможен торг.

Расположение: "Межрайбаза", центр города, ул. Чкалова

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk or f tw g+

**Зарегистрироваться**

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

**Досрочная ипотека:**

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazu-dmitrovgrad-134675524

2 500 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**  
 ул. Восточная, 48, Дмитровград, Ульяновская область  
 Дмитровград

В избранное

Компания:  
**Александр**  
 Размещает объявления: 3 года 8 мес.  
 Объявлений о продаже: 3

89278237066

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

1 из 4 Все фото

Помещение свободного назначения, 162 м<sup>2</sup>

Продается помещение 162м2, с центральным отоплением. Можно использовать под производство, склад, гаражи грузовых авто. Также здание подойдет для мойки авто, СТО. Дополнительно на территории имеется помещение 25м2 с бетонным погребом (подвалом).  
 Общая площадь территории 985м2.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazu-dmitrovgrad-134675524

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

**Информация о предложении**

Цена: 2 500 000 РУБ.	Площадь: 162м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> : 15 432 РУБ.	Дата обновления объявления: 08/12/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 05/03/2015
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 134675524

**Расположение**  
 ул. Восточная, 48, Дмитровград, Ульяновская область

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

mapc росреестр — Яндекс... × продажа склада дмитро... × Производство на продаж... ×

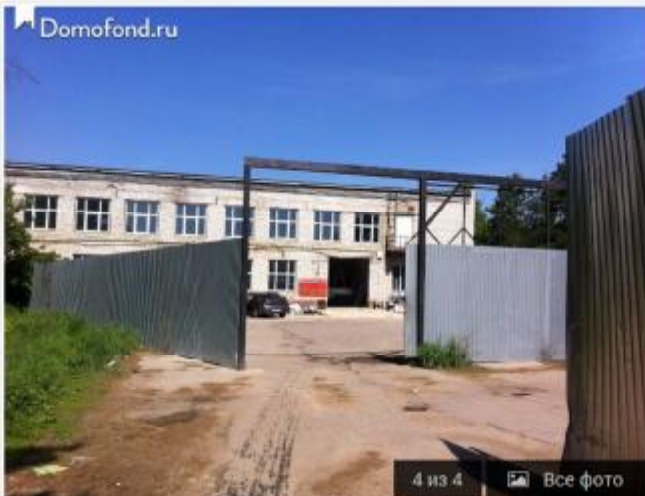
www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dmitrovgrad-109479441

Недвижимость на продажу > Ульяновская область > Дмитровград > Номер в каталоге: 109479441

9 700 000 РУБ. **Производство на продажу** ★ В избранное

Береговая роща, Дмитровград, Ульяновская область  
Дмитровград

Расчитать ипотеку



Domofond.ru

4 из 4 Все фото

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Компания: **Андрей**  
Размещает объявлений: 5 лет 1 мес.  
Объявлений о продаже: 14

89378731631


Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Производственно-складской комплекс

Двухэтажное здание 1300кв.м, 25 соток, площадка асфальтированная. Пластиковые окна, новая газовая котельня, два котла, свет 380/220, вода. Под склады, производство и т. д. обмен, рассрочка, рассмотрим варианты расчета.

mapc росреестр — Яндекс... × продажа склада дмитро... × Производство на продаж... ×

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dmitrovgrad-109479441



4 из 4 Все фото

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

VK OK F T G+

**Зарегистрироваться**

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Цена: 9 700 000 РУБ. **Площадь: 1 300м²**

Цена за м²: 7 462 РУБ. **Дата обновления объявления: 18/12/2015**

Тип: Коммерческая недв... **Дата публикации объявления: 26/07/2015**

Тип объекта: Производство **Номер в каталоге: 109479441**

## 7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос и предложение на рынке недвижимости зависит от множества факторов:

- экономические (местоположение, темпы экономического роста, уровень и соотношение цен товаров и услуг, НТП, транспортные условия, уровень конкуренции, налоги и ставки по накладным);
- социальные и демографические факторы (структура населения, уровень занятости, доходы населения, уровень деловой активности, плотность населения, число семей, миграция населения, цели организация, политика гос-ва);
- правовое положение и др. характеристики (категория, функциональное назначение, размер и форма, сезон года, законодательные нормы);
- инфраструктурные (наличие дорог, предприятий торговли и бытового обслуживания и др.);
- местоположение (и пр.).

*Анализ цен приведен выше.*

## 7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

### **Выводы и прогнозы:**

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. Развитие ситуации в РФ в ту или иную сторону может привести как к скачку цен, так и к их серьезной просадке. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен. Рост цен на рынке в целом будет связан прежде всего с инфляционными процессами и ростом ВВП (<http://www.irm.ru/articles/36795.html>).
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости.
- Объект оценки (здания/сооружения) относится к некатегорийной производственно-складской недвижимости (класс D).
- Ожидаемый уровень цен с учетом класса Объекта и условий рынка – ниже среднего уровня в регионе (до 11 тыс. руб. за 1 кв.м площади зданий).
- Основную стоимость Объекта формируют земельные участки, удачно расположенные в популярном жилом районе города и, согласно новому Генплану города, предназначенные под жилую и коммерческую застройку.

### **Оценка ликвидности**

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение *DueDilligence* (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки

Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

**Таблица 7.3 - Градации ликвидности по срокам реализации**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

*Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО, ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА АКЦИЙ, ДОЛЕЙ УСТАВНОГО/СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА.*

*Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.);*

<http://www.arb.ru/site/docs/docs.php?doc=1286>

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются следующие.

Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, остановкам транспорта, нахождение на первой линии домов, экологическая ситуация в районе.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости характерна небольшая эластичность спроса по цене, но значительная положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее эластичен, чем спрос на производственную недвижимость, так как спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения. Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины.

Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

Период экспозиции объектов, подобных оцениваемому, по данным исследований, проведенных Оценщиком, составляет не менее полугода.

## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- 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.

### 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

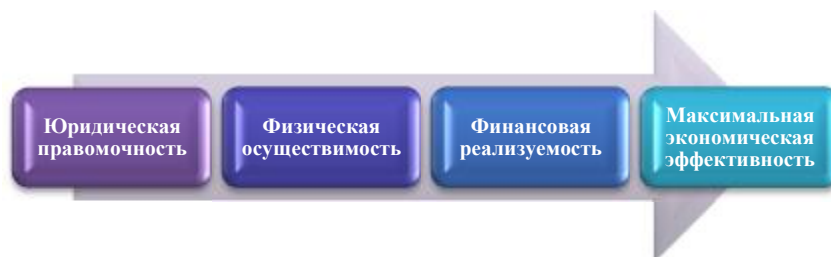


Рисунок 8.1. Процесс анализа наиболее эффективного использования

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.

2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

### **8.2.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО**

#### Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости

Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого земельного участка(ов) является строительство объектов жилого назначения и объектов потребительской инфраструктуры района.

#### Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений

Анализ юридического статуса рассматриваемого земельного участка(ов) позволил прийти к заключению, что земельный участок (участки) выделен для размещения завода, но согласно новому Генплану города рассматриваемая территория отнесена к зоне многоэтажной жилой и коммерческой застройки.

#### Физическая осуществимость вариантов

Физические характеристики участка(ов) не накладывают ограничений на возможные варианты застройки. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

#### Экономическая целесообразность

С точки зрения экономической целесообразности использование участка(ов) под редевелопмент (застройку жилыми и коммерческими объектами) является предпочтительным по сравнению с прочими коммерческими проектами в силу характера местоположения.

### **8.2.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

*Согласно п. 16 ФСО №7:*

*Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.*

*Для объекта оценки наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.*

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка(ов) с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

#### Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости

Проведенный анализ местоположения Объекта и анализ рынка коммерческой недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективным

вариантом использования рассматриваемого имущества является редевелопмент (размещение на рассматриваемой территории жилых и коммерческих зданий).

#### Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений

Анализ юридического статуса рассматриваемого Объекта позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на него зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, предоставленным Заказчиком, назначение объекта оценки – производственно-складское (два производственно-складских здания расположены на двух земельных участках, предназначенных для строительства завода). Однако, в соответствии с новым Генпланом города данная территория отнесена к зоне жилой многоэтажной и коммерческой застройки (<http://dimitrovgrad.ulregion.ru/arch/6341/>)

#### Физическая осуществимость вариантов

На дату оценки невозможна нормальная эксплуатация рассматриваемых зданий/сооружений вследствие их неудовлетворительного технического состояния (здания под снос). Возможна застройка территории согласно новому Генплану города.

#### Экономическая целесообразность

С точки зрения экономической целесообразности использование Объекта – под редевелопмент.

Проведение расчетов не требуется в связи с тем, что основную стоимость Объекта формируют земельные участки. В соответствии с целями данной оценки стоимость зданий /сооружений будет оцениваться по стоимости замещения, в состоянии «как есть», имея ввиду затраты потенциального инвестора на выкуп Объекта (возмещение) в целях дальнейшего редевелопмента территории.

#### Вывод

Наиболее эффективное использование объекта оценки – оценка стоимости земельных участков в качестве территорий, пригодных для жилой и коммерческой застройки.

В соответствии с целями данной оценки стоимость зданий /сооружений будет оцениваться по стоимости замещения, в состоянии «как есть», имея ввиду затраты потенциального инвестора на выкуп Объекта (возмещение) в целях дальнейшего редевелопмента территории.

### **8.3 Подходы к оценке**

**Подход к оценке** – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

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

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



Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

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) устаревания объектов капитального строительства (п.24б ФСО №7).

Затратный подход рекомендуется также 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) (п.24в ФСО №7).

*На основании п.19 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик применяет затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оцениваемые здания/сооружения находятся в неудовлетворительном состоянии, предназначены под снос. Территория под ними в соответствии с новым Генпланом города отнесена к зоне многоэтажной жилой и коммерческой застройки.

Таким образом, в случае применения сравнительного подхода при оценке Объекта возникают проблемы с поисками аналогов – производственно-складских зданий, расположенных на участках, предназначенных для редевелопмента (жилого строительства и размещения объектов потребительской инфраструктуры района). Таковые аналоги на дату оценки отсутствуют. Кроме того, вследствие весьма значительного износа Объектов (см. табл. 6.1) величина корректировки стоимости таких аналогов, находящихся в рабочем состоянии (см. примеры в разделе 7), была бы крайне велика

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

**Ценовой анализ предложения производственно-складских объектов в регионе справочно приведен в разделе 7.**

**Примечание:** при оценке стоимости земельных участков в составе Объекта применяются рыночные методы расчета в рамках затратного подхода.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды.

Исходя из того, что рассматриваемый объект в текущем состоянии (здания под снос) не может приносить доход, а конкретные проекты застройки территории не разработаны, Оценщик полагает, что применение доходного подхода нецелесообразно.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.16 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а

также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

#### 8.4.1.1 МЕТОДОЛОГИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно методике затратного подхода общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости  $V_L$  права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство  $V_{BK}$ , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение  $V_{BR}$  за вычетом потерь стоимости  $D$  вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя  $Pr$ .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

де  $V_{CA}$  – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

$V_L$  – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

$V_{BR}$  – затраты на замещение улучшений;

$AD$  – накопленный износ объекта оценки, %;

$Pr$  – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

$НДС$  – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

#### 8.4.1.2 МЕТОДИКА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Оценка рыночной стоимости земельного участка(ов) проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

**Затратный подход** к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

**Сравнительный подход** к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

**Доходный подход** к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

#### Выбор метода расчета рыночной стоимости имущественных прав на земельный участок

Оценщик счел целесообразным определить рыночную стоимость оцениваемого земельного участка(ов) методом рыночных сравнений, исходя из наличия необходимой информации.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого земельного участка с другими аналогичными земельными участками, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

где	$V_{PC}$ -	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	$K$ -	количество аналогов
	$V_{PCi}$ -	рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене $i$ -го объекта-аналога;
	$a_i$ -	вклад $i$ -го объекта-аналога в стоимость оцениваемого объекта.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где  $P_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  – количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$  – значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода.

При исследовании рынка сделок купли-продажи (или аренды) недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости земельных участков основными критериями выбора аналогов являются:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие /отсутствие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- целевое назначение;
- общая площадь (масштабность);
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

#### 8.4.1.3 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Выбор объектов-аналогов произведен для земельных участков, застроенных и не застроенных, находящихся в г.Димитровград, в районах, наиболее всего сопоставимых по рейтингу с рассматриваемым, и предназначенных под размещение жилой застройки и объектов потребительской (коммерческой) инфраструктуры.

2. Все аналоги предлагаются на продажу в течение одного периода экспозиции.

Таблица аналогов приведена ниже.

Таблица 8.1 - Характеристика объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельных участков

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Менделеева 55	Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Менделеева 47	Ульяновская обл., г. Димитровград, р-н "Олимп"
Цена предложения, руб.	1 500 000	1 500 000	1 950 000
Площадь земельного участка, кв.м.	600	600	700
Целевое назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Описание	незастроенный з/у, собственность	незастроенный з/у, собственность	участок под застройку, имеется фундамент и забор, собственность
Источник информации	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-147609110">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-147609110</a>	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-149648535">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-149648535</a>	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-139667879">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-139667879</a>
	Телефон: (927)807-9775	Телефон: (929)796-2660	Телефон: (905)184-6784

*Источник: данные из открытых источников, скрин-шоты приведены в Приложении 3*

Расчет рыночной стоимости земельного участка с учетом округления приведен далее.

#### 8.4.1.4 ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поясним установление **корректировок, имеющих принципиальное, а также численное значение:**

- Вид права (вид сделки). Данная поправка не вводится (все сравниваемые объекты находятся в собственности).
- Корректировка на уторгование введена в среднем размере -12,6%, - см. *рис. 8.2*, - вследствие негативного влияния текущей экономической ситуации на рынок недвижимости при значительной насыщенности рынка предложениями по сравнению со спросом.

**1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости**

Использование: при проведении расчетов и Интернет и на периодических изданиях по корректировок. недвижимости (табл. 1.4.1).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии, %

Населенный пункт	Жилищ		Торговые		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>										
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)	
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (1,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)	
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	
С.-Петербург	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-12 (10,5)	5-11 (8)	10-12 (11)	5-8 (7,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	
Среднее по крупным городам в ноябре 2015 г.	5,0	8,0	6,0	9,1	6,8	10,2	7,5	11,5	9,0	
Минск	4 (8,5)	8-9 (8,5)	-	8-10 (9)	-	7-11 (9)	-	10-12 (11)	6-7 (6,5)	
<b>Средние города*</b>										
Владивосток	3-4 (3)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	1-9 (3,5)	12-15 (13,5)	9-14 (12,5)	
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-8 (6,5)	8-11 (10)	-	7-10 (9,5)	7-10 (8,5)	8-15 (11,5)	10-14 (12)	
Омск	4-6 (5)	6-10 (8,0)	6-8 (7)	9-14 (11,5)	7	8-11 (9,5)	-	10-13 (11,5)	13-16 (14,5)	
Севастополь	6-10 (8)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	14-18 (16)	-	14-19 (16,5)	12-16 (14)	
Ставрополь	-	5-10 (7,5)	-	7-12 (9,5)	3-8 (5,5)	10-13 (11,5)	5-11 (8)	10-14 (12)	10-16 (13,8)	
Тамбов	-	7-8 (8,5)	-	8-12 (10,5)	-	7-10 (8,5)	-	8-14 (12,5)	11-14 (12,5)	
Тверь	4-6 (5)	8-9 (8,5)	7	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-13 (11)	
Среднее по средним городам в ноябре 2015 г. (без Севастополя)	4,2	8,0	6,0	10,4	6,0	10,1	8,2	12,2	<b>12,4</b>	
<b>Небольшие города и населенные пункты:</b>										
Московская область	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	8-12 (10)	

*Примечание: В скобках указаны средние значения.*

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД №17, 2015

Москва 2015

Рис. 8.2

- Наличие зданий (улучшений)

Все сравниваемые объекты – участки под застройку (поправка не вводится). Однако, на Аналоге 3 имеется фундамент под жилой дом. Так как определить объем работ и их стоимость не представилось возможным, Оценщик вводит экспертную поправку в среднем размере -2% на основании информации с рис. 8.3.

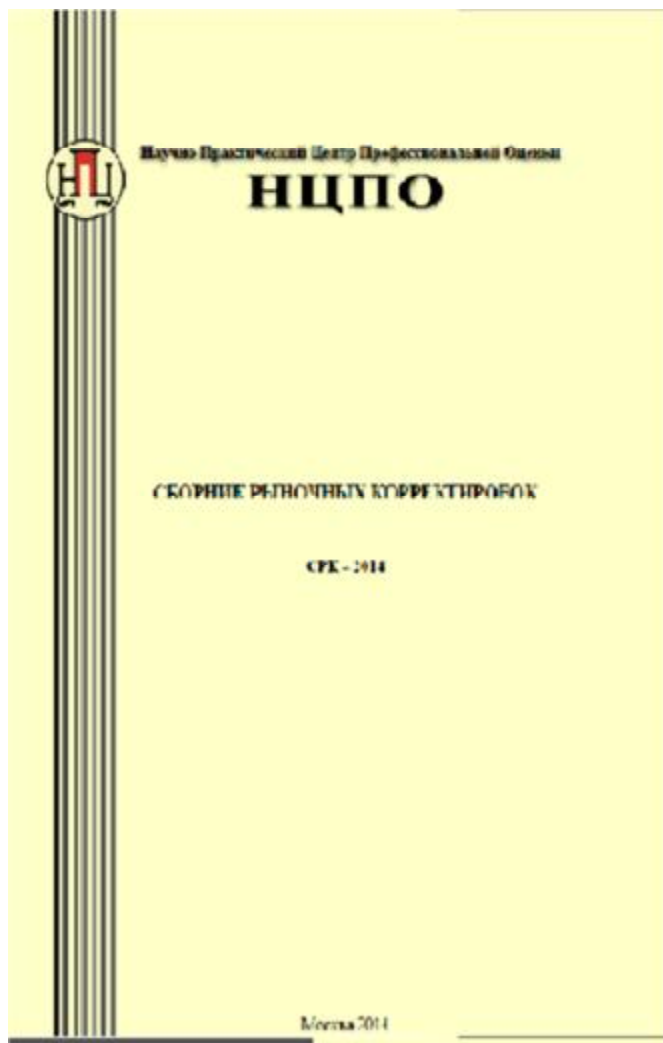


Таблица 17. Диапазоны корректировок для факторов влияющих на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
<b>Городские земельные участки</b>					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,5 км	0...42%	Ставрополь, Ростов на Дону, Тула, города М.О.
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км	0...17%	Москва, С-П, Екатеринбург
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к оживленной транспортной магистрали	Удаление на 0,3-0,5 км	0...9%**	Краснодар, Ростов на Дону, Ставрополь, Омск, города М.О.
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к оживленной транспортной магистрали	Удаление на 0,1-0,2 км	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом парковки	Удаление на 0,3-0,5 км	различия не выявлены	Ставрополь, Ростов на Дону, Краснодар, Тверь
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П, Екатеринбург
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	18...33%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...12%	Москва, С-П, Екатеринбург
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие зданий под снос	Свободный ЗУ	0...4%** (рост для свободного)	Москва, С-П, Екатеринбург
10	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...34%	Москва, С-П.
<b>Земли населенных пунктов</b>					
1	Под и.ж.с.	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	32...56%*	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие инженерных сетей рядом с участком	Отсутствие инженерных сетей	12...33%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	8...49%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О.
4	Под и.ж.с.	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	29...78%	Ростовская на Дону обл., Ставропольская обл., Краснодарский край, М.О.

Рис. 8.3

- Местоположение

Местоположение всех сравниваемых объектов отвечает критериям поиска аналогов (см. абзац 1-й в п. 8.4.1.3), т.е. сопоставимо. Поправка не вводится.

- Целевое назначение

Все участки-аналоги имеют целевое назначение – под жилое строительство. Оцениваемые участки также могут быть использованы под коммерческой строительством. По данным мониторинга рынка, проведенного Оценщиком, земля в Димитровграде, предназначенная под коммерческую застройку, выше примерно на 20%, чем участки под ИЖС. Так, средняя цена предложения участков под ИЖС принимается равной 2700 руб./кв.м (округленно, в том числе см. используемые аналоги и материалы сайтов: <http://www.domofond.ru/prodazha-uchastkizemli-dimitrovgrad-c2179?Page=1>, <http://dimitrovgrad.sindom.ru/nedvizhimost-prodazha-uchastkov-zemli-c47.html>), а под коммерческое строительство – 3300 (рис. 8.4, также см. материалы приведенных выше сайтов). Тогда корректирующий коэффициент для всех Аналогов равен:  $3300/2700 \approx 1,2$ .



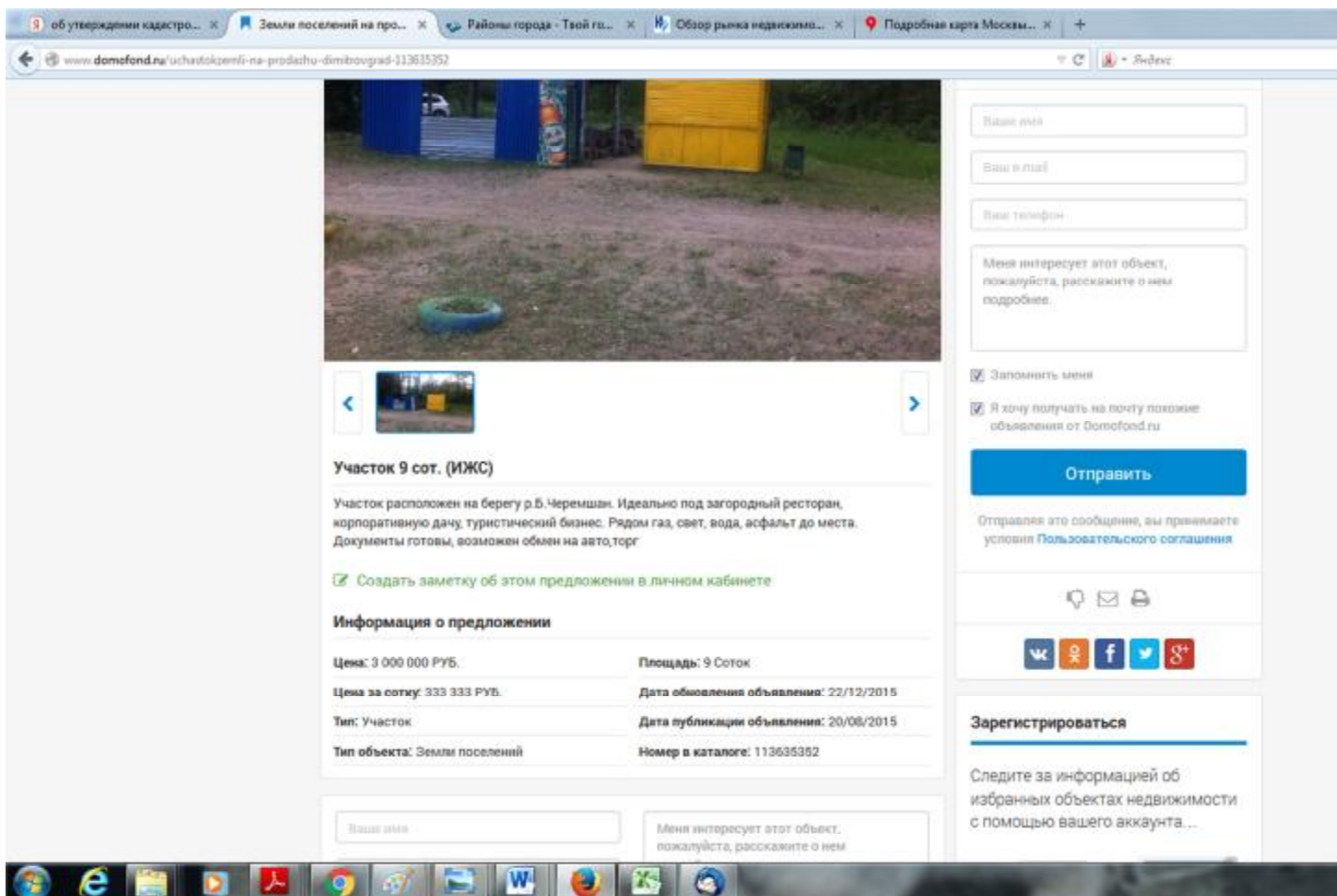


Рис. 8.4. Пример предложения земельного участка под коммерческое строительство

- Величина продаваемой площади.

Поправка на площадь сравниваемых земельных участков, принята на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка<sup>‡</sup>.

<sup>‡</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Табл. 8.2 - Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K<sub>S</sub>)

Площадь участка, кв.м	Коэффициент поправки (K <sub>S</sub> )
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

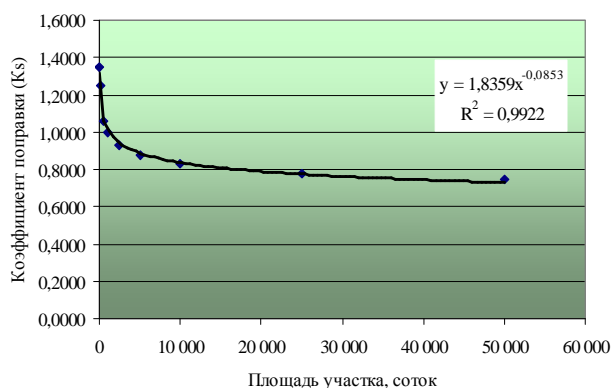


Рис. 8.5. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853},$$

где:

K<sub>S</sub> – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, ед. изм.

Тогда, например, согласно приведенной выше формуле, величины поправок к цене предложения Аналогов при оценке стоимости имущественных прав на земельный участок с кад. № 73:08:020501:275 равны (округленно):

Табл. 8.3

Наименование	Площадь земельного участка, кв. м	Коэффициент корректировки (K <sub>S</sub> )	Корректировка на площадь округленно, %
Земельные участки под объектом оценки	11 953	0,8242	-
Объект-аналог №1	600	1,0638	-20%
Объект-аналог №2	600	1,0638	-20%
Объект-аналог №3	700	1,0499	-20%

Аналогично – для второго оцениваемого участка.

*Применение данной методики (разработана для промышленных земель в населенных пунктах) Оценщик считает допустимым и целесообразным, так как считает такую тенденцию общей для рынка.*

Кроме того, методика А.Д.Власова рекомендована банком ВТБ для оценки земельных активов (см. скрин-шот ниже).

Данная методика признается и многими другими экспертами-оценщиками и применяется в их работе при оценке земельных участков различного назначения (примеры отчетов: <http://zemlikingisepp.ru/d/650418/d/ocenka.pdf>, <http://www.okveta.ru/jobs/02-03-13-857.pdf>).

Таким образом, применение корректировок «по Власову» Оценщик считает приемлемым для оценки стоимости Объекта.

Рис. 8.6. ВТБ о методике Власова

*Прочие поправки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.*

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Информация об аналогах получена из Интернет-сайтов (выкопировки из Интернет-сайтов – предложения о продаже Аналогов см. в Прил. «Копии информационно-аналитического материала»).

### 8.4.1.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Табл. 8.4, 8.5 - Расчет рыночной стоимости имущественного права на земельные участки

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв. м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16					
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 500 000	1 500 000	1 950 000
Площадь земельного участка	кв.м	11 953,0	600,0	600,0	700,0
1. Качество прав					
1.1. Обременения	-	оценивается без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
1.2. Вид сделки	-	купля/продажа в собств.	купля/продажа в собств.	купля/продажа в собств.	купля/продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
3. Особые условия					
	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование			
Корректировка	%	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена земельных участков как застроенных (на условия сделки)	руб.	-	1 311 000	1 311 000	1 704 300
5. Стоимость замещения (ЧНС с учетом износа)					
Общая площадь зданий:	кв.м	-	нет	нет	нет (имеется фундамент)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	-2,0%
Скорректированная цена земельных участков как свободных	руб.	-	1 311 000	1 311 000	1 670 214
5. Категория/ Целевое назначение	-	земли пос./ для многоэтажного жилого и коммерч. строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректирующий коэффициент	-	-	1,20	1,20	1,20
Скорректированная цена земельных участков как свободных	руб.	-	1 573 200	1 573 200	2 004 257
Скорректированная цена земельных участков как свободных	руб./кв.м	-	2 622	2 622	2 863
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	район престижной частной застройки	район престижной частной застройки	район престижной частной застройки	район престижной частной и многоэтажной застройки "Олимп")
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес/ Доступность объекта	-	Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1	Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Менделеева 55	Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Менделеева 47	Ульяновская обл., г. Димитровград, р-н "Олимп"
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (преимущественно жилое)			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Величина продаваемой площади	-	11 953,00	600,0	600,0	700,0
Корректировка	%	-	-20%	-20%	-20%
7.2. Наличие инженерных коммуникаций	-	возможность подключения коммуникаций в условиях города оценивается как сопоставимая			
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0%
8. Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>					
Общая чистая коррекция	%	-	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2 098	2 098	2 290
Общая валовая коррекция	%	-	20,00%	20,00%	20,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,333	0,333

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв. м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16					
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Коэффициент вариации		5%	Величина коэффициента вариации 5%		
Рыночная стоимость права пользования земельным участком как свободным	руб./кв.м		2 160		
Рыночная стоимость земельного участка (право собств., НДС не облагается)	руб.		25 818 480		

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв. м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16					
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 500 000	1 500 000	1 950 000
Площадь земельного участка	кв.м	1 806,0	600,0	600,0	700,0
1. Качество прав					
1.1. Обременения	-	оценивается без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
1.2. Вид сделки	-	купля/продажа в собств.	купля/продажа в собств.	купля/продажа в собств.	купля/продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
2. Условия финансирования					
Корректировка	%	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
3. Особые условия					
Корректировка	%	-	Особые условия продажи не зарегистр.		
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		предлагаются в течение одного периода экспозиции		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 950 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		уторгование		
Корректировка	%	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена земельных участков как застроенных (на условия сделки)	руб.	-	1 311 000	1 311 000	1 704 300
5. Стоимость замещения (СНС с учетом износа)	руб./кв.м	-	-	-	-
Общая площадь зданий:	кв.м	-	нет	нет	нет (имеется фундамент)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	-2,0%
Скорректированная цена земельных участков как свободных	руб.	-	1 311 000	1 311 000	1 670 214
5. Категория/ Целевое назначение	-	земли пос./ для многоэтажного жилого и коммерч. строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректирующий коэффициент	-	-	1,20	1,20	1,20
Скорректированная цена земельных участков как свободных	руб.	-	1 573 200	1 573 200	2 004 257
Скорректированная цена земельных участков как свободных	руб./кв.м	-	2 622	2 622	2 863
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	район престижной частной застройки	район престижной частной застройки	район престижной частной застройки	район престижной частной и многоэтажной застройки "Олимп")
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес/ Доступность объекта	-	Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1	Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Менделеева 55	Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Менделеева	Ульяновская обл., г. Димитровград, р-н "Олимп"
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
6.3. Окружение объекта	-		смешанное (преимущественно жилое)		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Величина продаваемой площади	-	1 806,00	600,0	600,0	700,0
Корректировка	%	-	-9%	-9%	-8%
7.2. Наличие инженерных коммуникаций	-		возможность подключения коммуникаций в условиях города оценивается как сопоставимая		
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0%

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16					
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
8. Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
<i>Выводы</i>					
Общая чистая коррекция	%	-	-9,00%	-9,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2 386	2 386	2 634
Общая валовая коррекция	%	-	9,00%	9,00%	8,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,327	0,327	0,346
Коэффициент вариации		6%	Величина коэффициента вариации до 10%		
Рыночная стоимость права пользования земельным участком как свободным	руб./кв.м	2 360			
Рыночная стоимость земельного участка (право собств., НДС не облагается)	руб.	4 262 160			

### **Примечание**

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая полученное выше значение коэффициента вариации, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости участка средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

#### **8.4.1.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ**

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на замещение улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде двух основных частей

$$V_{BR} = CCC + ДКИ,$$

где  $CHC(V_{BR})$  стоимость нового строительства;

-

$CCC$  - сметная стоимость строительства;

$ДКИ$  – дополнительные косвенные издержки.

#### **Сметная стоимость строительства**

Сметная стоимость строительства по методам расчета и экономическому содержанию состоит из прямых затрат ( $ПЗ$ ), накладных расходов ( $НР$ ) и сметной прибыли ( $СП$ ):

$$CCC = ПЗ + НР + СП.$$

В современной практике оценки применяют следующие методы определения сметной стоимости строительства:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданной цели оценки и наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общеприменимым методом определения сметной стоимости строительства (стоимости нового строительства), является **метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)**.

Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую для оценки точность 15-20%.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Сметная стоимость строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CCC = C_{1П} \times N,$$

где  $C_{1П}$  - стоимость единицы потребительских свойств;  
 $N$  - количество единиц потребительских свойств на объекте;

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости.

За единицу потребительских свойств принимается 1 кв.м площади объекта оценки, 1 м протяженности или 1 куб.м его строительного объема.

Учитывая строительно-технические характеристики Объекта, для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить:

- Справочник Оценщика (УПСС) «Промышленные здания», М., Ко-Инвест, 2015 - для оценки стоимости Цеха СОМ;
- Рыночные данные о стоимости строительства зданий ангарного типа - on-line расчет: <http://lmk7.ru/kalkulyator>, - для оценки стоимости механических мастерских.

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$CCC = S \times C_k,$$

где  $S$  – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем, площадь);  
 $C_k$  - скорректированная стоимость 1 ед.изм. потребительского свойства в уровне цен на дату выхода Справочника, руб.

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где  $C_c$  - справочный показатель стоимости;  
 $SDC$  – сумма поправок, выраженная в рублях;  
 $K$  – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Индекс перехода цен устанавливается на основе:

- для Справочников УПСС 2014 года табл. 2.2.2 из Ко-Инвест №94, с учетом конструктивной схемы Объекта;
- для Справочников УПСС 2015 года табл. 2.2.3 из Ко-Инвест №94, с учетом конструктивной схемы Объекта.

Поправка на различие в площади /объеме здания определяется в соответствии с разделом 1 Сборника УПСС «Рекомендации по использованию» (рис. 8.7).

**Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания**

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием  $V_0$ ,  $S_0$  соответственно и ближайшим параметром из справочника  $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$  определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Рис. 8.7

Поправка на сейсмичность также определяется в соответствии с рекомендациями Справочника Оценщика (в данном случае =1).

В таблице ниже приведем пример расчета стоимости нового строительства по гл. 1-12 цеха СОМ.

Табл. 8.6 - Расчет стоимости нового строительства цеха СОМ по гл. 1-12 СМР

Наименование показателей и поправок	Значение показателей
Общая площадь здания, кв.м.	1 300,09
Строительный объем, куб.м.	12 982,00
№ табл. из Справочника Оценщика	Справочник Оценщика "Промышленные здания", Ко-Инвест, М., 2015, табл. Пз.19.000.0005
<b>Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)</b>	<b>1 976,00</b>
<b>Первая группа поправок, руб./куб.м.</b>	
на отличия в объемно-планировочных решениях	0
на различие в конструктивных решениях (наличие ФОК с бассейном)	0,0
различия в отделочных работах	0
на отличия в решениях инженерных систем	0,00
<b>Итого по 1 гр.</b>	<b>0,00</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах</b>	
на различие в площади /объеме здания	1
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на региональное различие в уровне цен	1
на зональное различие в уровне цен (Спр. Оценщ.)	1
на изменение цен после издания справочника (Ко-Инвест №94, табл. 2.2.3, 2.1)	0,943
по учету налога на добавленную стоимость	1
<b>Итого по 2 гр. (К)</b>	<b>0,943</b>
<b>Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)</b>	<b>1 863,37</b>
<b>Стоимость здания (ВС) по гл. 1-12 СМР (округленно), всего, руб.</b>	<b>24 190 300</b>

### Дополнительные косвенные издержки

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ( $n1\%$ ) от сметной стоимости строительства

При определении Затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть в виде дополнительных издержек затраты на подсоединение к внешним инженерным сетям.



---

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного строительства и возведения объектов промышленно-гражданского назначения в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем 12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения, - по информации ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА ([http://www.advisers.ru/review\\_article/article1452.html](http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html)).

### **Определение Прибыли предпринимателя**

*Прибыль предпринимателя (ПП)* является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики, от направления развития инвестиционного проекта и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства.

Объект недвижимости, готовый к продаже на завершающем этапе строительства, характеризуется в общих чертах наличием основных составляющих:

- передаваемых прав на земельный участок;
- строениями.

Права на земельный участок оцениваются, как правило, отдельно.

В данном случае, так как выявлено внешнее устаревание Объектов, величина ПП не учитывается.

В соответствии с методикой, приведенной выше, произведем расчет затрат Инвестора на строительство здания и стоимости замещения в таблице ниже.

*Технические параметры зданий приведены в разделе строительного описания.*

**Табл. 8.7 - Расчет стоимости замещения и рыночной стоимости**

Наименование	КС	Ед. изм.	Строительный объем (по БТИ), куб. м	Накопленный износ, %	Соответствие аналогу из Справочника Оценщика	Справочный показатель стоимости, руб./ед. изм. (Сс)	Скорректированный показатель стоимости, руб./ед. изм. (Ск=(Сс+SDC)К)	Стоимость нового строительства по главам 1-12 сводного сметного расчета, без НДС, руб.	Стоимость подключения внешних сетей (12% от гл. 1-12), руб.	СНС с учетом подключения внешних сетей, без НДС, руб.	СНС объекта с НДС, руб.	Накопленный износ, руб	Стоимость замещения Объекта, руб.
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7	1	куб.м	12 982	94	Справочник Оценщика "Промышленные здания", Ко-Инвест, М., 2015, табл. Пз.19.000.0005	1 976,00	1 863,37	24 190 300	2 902 800	27 093 100	31 969 900	30 051 700	1 918 200
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв. №228, лит. А,А,II, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б	6	шт.	4 939	90	(on-line расчет: <a href="http://lmk7.ru/kalkulyator">http://lmk7.ru/kalkulyator</a> )	-	-	7 203 861	864 500	8 068 361	9 520 700	8 568 600	952 100
<i>Итого по зданиям</i>	-	-	17 921	-	-	-	-	-	-	-	41 490 600	38 620 300	2 870 300

*источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика*

**Примечание:** on-line расчет СНС ангара (6 538 889 руб., с НДС) приведен на рис. 8.8; с учетом оборудования фундамента (30%), но без НДС указанная сумма составит 7 203 861 руб.

**ОНЛАЙН КАЛЬКУЛЯТОР РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ**

Длина здания А (м)  Ширина здания В (м)  Высота здания С (м)

Снеговой район: НЕ УКАЗАН | Ветровой район: НЕ УКАЗАН

Стеновые конструкции: Сэндвич-панель толщиной 120мм | Кровельные конструкции: Сэндвич-панель толщиной 150мм

Количество этажей:  | Полезная нагрузка на междэтажное перекрытие кг / м<sup>2</sup>:

**ПРИМЕЧАНИЯ:**

- Значения длины, ширины и высоты здания, выраженные в метрах, - любые целые числа. Набор значений высоты ограничен соответствующим меню.
- Номера снегового и ветрового районов определяются согласно СП20.13330.2011 "Нагрузки и воздействия" и должны реально соответствовать району строительства. В случае приблизительной оценки варианта допускается использование пунктов меню "Не указан".
- Значение нагрузки на междэтажное перекрытие играет роль только при числе этажей здания более одного. Для одноэтажного здания оно игнорируется.
- Калькулятор расчета арочного ангара, как эконо - варианта быстрозводимого здания, размещен на отдельной странице сайта.

**Расчитать**

**СТОИМОСТЬ КОМПЛЕКТА ЗДАНИЯ (С УЧЕТОМ НДС) В РУБЛЯХ:**

Каркас здания	Конструкция стен	Конструкция кровли	Общая
3 224 000 р.	1 553 800 р.	1 761 089 р.	6 538 889 р.

Стоимость монтажа находится в диапазоне: 25% - 35% от стоимости рассчитанного комплекта металлоконструкций здания, в зависимости от условий строительства.

рис. 8.8. on-line расчет СНС ангара  
(<http://lmk7.ru/kalkulyator>)

### 8.4.1.7 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 8.7

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7	1 918 200
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б	25 818 480
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв. №228, лит. А, I, II, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б	952 100
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	4 464 432
<b>Всего</b>	<b>33 153 212</b>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1 ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (здания и земля) были использованы следующие подходы и методы:

- затратный подход (метод сравнительной единицы);
- доходный подход (метод дисконтированных денежных потоков);
- сравнительный подход (метод сравнения продаж).

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1): «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

При оценке рыночной стоимости реализованы два подхода к оценке, в рамках

которых использовано по одному методу.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в *таблице 9.2* далее.

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость, Оценщик счел целесообразным воспользоваться практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала в котором может находиться стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

- Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // [srosovet.ru](http://srosovet.ru): сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: [http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoi-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoi-stoimosti_statya.pdf);
- Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // [srosovet.ru](http://srosovet.ru): сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объектов оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.9.1.

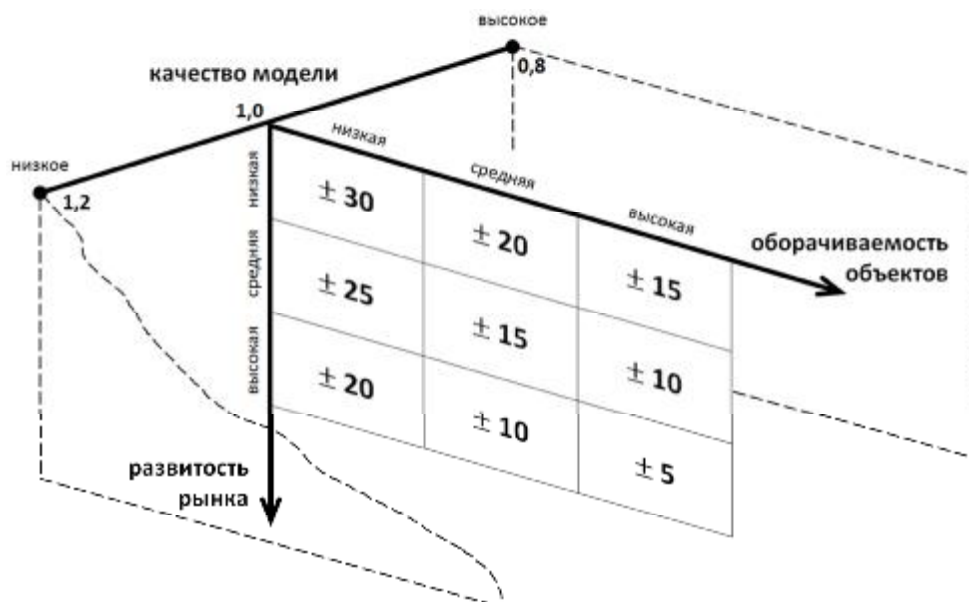


Рисунок 9.1 - Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации:

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);
- оценочная информация (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Анализ показателей качества моделей, используемых при оценке, приведен в табл. 9.1.

Таблица 9.1 - Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Фактические и оценочные показатели	-	-
Количество параметров в расчетной модели	малое	-	-
Характер взаимного влияния параметров в расчетной модели	специфика не выявлена	-	-
Показатели качества модели	1,2	-	-

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

- на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. 9.1);
- на втором этапе определяются показатели качества моделей (табл.9.1);
- на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где  $d_{\%}$  - интервал стоимости, %;

- $d_{1,2}$  - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;
- $k_3$  - показатель качества модели, ед.;

- на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

- где  $C_{\min(\max)}$  - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;
- $C$  - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
- $d_{\%}$  - интервал стоимости, %;

- на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости).

Согласно данным, представленным на *рис. 9.1* определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил  $\pm 20\%$  от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в табл. 9.1.

Анализ диапазонов и определение границ интервала стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлен в табл. 9.2.

**Таблица 9.2 - Анализ диапазонов стоимости, полученных при применении различных подходов**

Параметры	Рыночная стоимость, руб. округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объекты оценки	33 153 212	- (не применялся, обоснованный отказ)	- (не применялся, обоснованный отказ)
Диапазон стоимости по двум факторам, %	20%		
Показатель качества модели, ед.	1,2	-	-
Диапазон стоимости, %	24%	-	-
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	25 196 441	-	-
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	41 109 983	-	-
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки принять результат оценки		

Источник информации: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

## 9.2 МЕТОД АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности

(например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**Затратный подход** позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Примечание: в данном случае сравнительный подход не применялся.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Примечание: в данном случае доходный подход не применялся.

**Этап декомпозиции проблемы** предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На рис. 9.1 представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.





Рисунок 9.2 - Схема анализа иерархий

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий.

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Таблица 9.3 - Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора  $C_i$  с фактором  $C_j$  по шкале относительной важности факторов получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении фактора  $C_j$  с фактором  $C_i$  получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью  $3 \times 3$ , т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть  $C_1...C_N$  - множество из  $N$  элементов дерева иерархии.  $a_1...a_N$  - оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратная симметричная матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид:

**Табл. 9.4 - Матрица парных сравнений**

	C1	...	Ci	...	CN
C1	1	...	$W_N/W_1$	...	$W_1/W_N$
...	...	.....	...	...	...
Cj	$W_j/W_1$	...	$W_j/W_i$	...	$W_j/W_N$
...	...	...	...	...	...
CN	$W_N/W_1$	...	$W_N/W_i$	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left( \prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где  $W_j/W_i$  – число, соответствующее значимости объекта  $C_j$  по сравнению с объектом  $C_i$  по шкале относительной важности;

$k_j$  – коэффициент весомости  $C_j$  элемента иерархии;

$N$  – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

### 9.3 ОЦЕНКА КОЭФФИЦИЕНТОВ ВЕСОМОСТИ

В данном случае при оценке стоимости Объекта применялся только один подход, - проведения процедуры согласования не требуется.

## 9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета применялись доходный и затратный подходы. Согласование рыночной стоимости объектов оценки выполнено в таблице:

**Таблица 9.5 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Наименование имущества	Подходы к оценке					
	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Стоимость на основе затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7	1 918 200	1,000	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16	25 818 480	1,000	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв. №228, лит. А,1,II, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б	952 100	1,000	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16	4 464 432	1,000	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-

Источник информации: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

## 9.5 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Табл. 9.6

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	в том числе НДС (18%), возникающий при продаже объекта по цене, равной рыночной, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость, без НДС, руб./кв.м
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 300,09 кв.м., инв. №224, лит. А,А1,Г, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020101:751, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7	1 918 200	292 606,78	1 625 593,22	1 475,44	1 250,37
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:275, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16	25 818 480	-	25 818 480,00	2 160,00	2 160,00
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м. , инв. №228, лит. А,І,ІІ, кадастровый (или условный) номер: 73:08:020501:412, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ПРОМЗОНА ул., д. 7Б	952 100	145 235,59	806 864,41	960,07	813,62
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, кадастровый (условный) номер: 73:08:020501:272, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 16	4 464 432	-	4 464 432,00	2 472,00	2 472,00
<b>Всего</b>	33 153 212 (Тридцать три миллиона сто пятьдесят три тысячи двести двенадцать)	437 842	32 715 370	-	-

**Генеральный директор**  
**ООО «Центр независимой экспертизы собственности»**  
**Куликов А.В.**

**Оценщик**  
 член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», номер по реестру 00484 от 29.10.2014г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00486 от 29.10.2014г.  
**Плешкин А.М.**

«27» июня 2016 г.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ;
2. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест;
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet–ресурсы (см. по тексту).

### МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // [srosovet.ru](http://srosovet.ru): сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: [http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf);
9. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // [srosovet.ru](http://srosovet.ru): сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

---

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1

#### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Дата определения стоимости объекта ОЦЕНКИ** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

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

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

**Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

---

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта(ов) оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

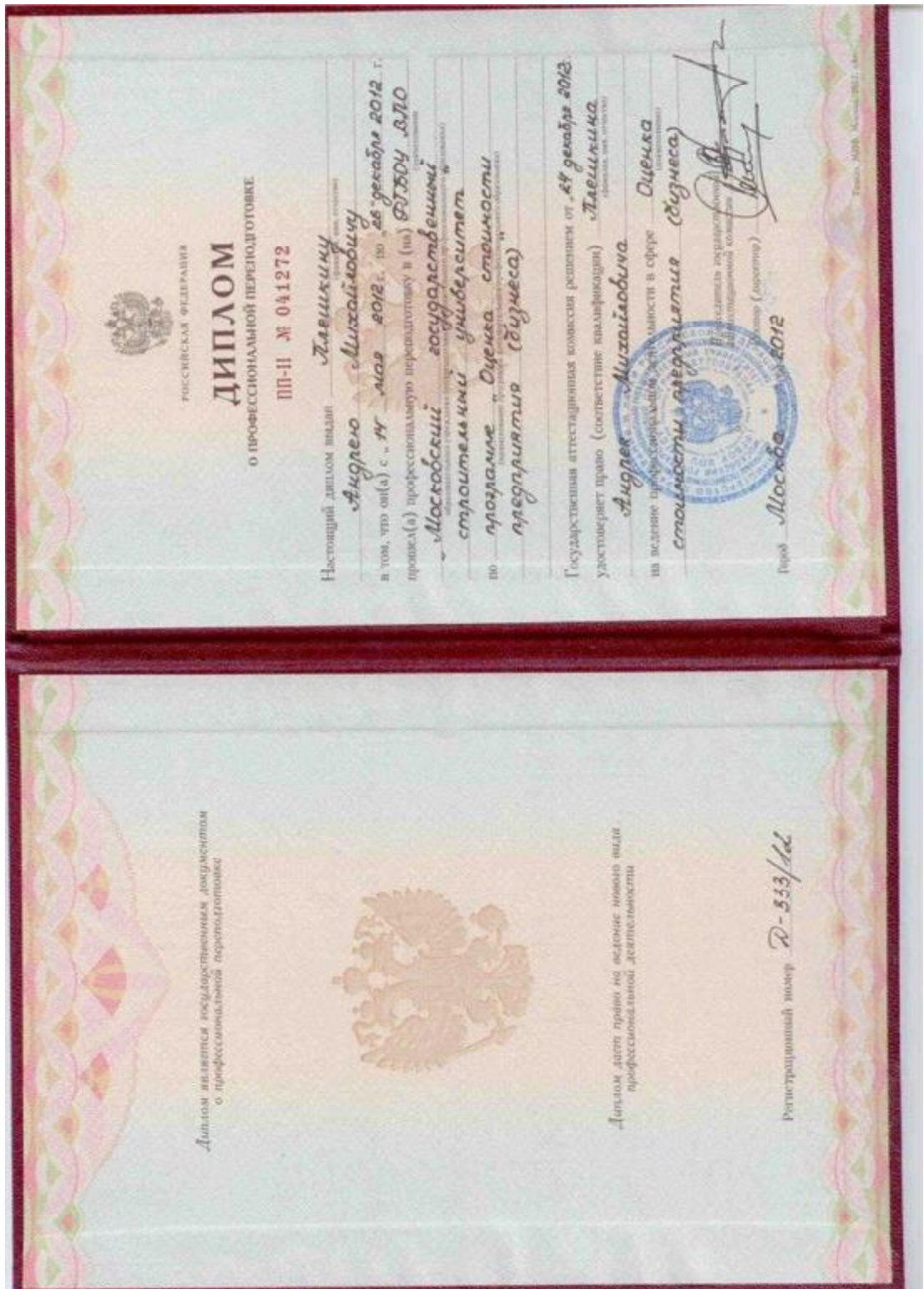
**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
www.raoyufo.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой  
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
«28» октября 2014 года за регистрационным номером № 00484.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» марта 2016 г.

Дата составления выписки «02» марта 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО  
по г. Москва и Московской области



К. Ю. Кулаков

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022122/15**

«07» апреля 2015 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Пleshкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Питвицкая, 12 стр.2.
<b>3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
<b>5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	6.1. С «22» апреля 2015 года по «21» апреля 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
<b>9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)</b> . 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100.000,- (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	По настоящему Договору франшиза не установлена
<b>11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>23.500,- (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с условиями счета по <b>28.04.2015 г.</b> При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
 Пleshкин Андрей Михайлович  
 От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:  
 ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
 (Зам. начальника отдела – Инспекция по страховым московских продаж  
 Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 19.02.2015 г.)





## ПОЛИС

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

«29» декабря 2015 г.

г. Москва

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что ответственность Страхователя застрахована по договору страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Настоящий Полис не обладает самостоятельной юридической силой.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «22» апреля 2015 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленной законодательством Российской Федерации.
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере <b>Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).</b> Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту устанавливается в размере <b>100.000,- (Сто тысяч) Рублей.</b>
<b>ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Зам. начальника отдела) *Колесникова Т.В.* *действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 12.11.2015 г.*



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

**Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости земельных участков**

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website Domofond.ru. The URL in the address bar is [www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-147609110](http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-147609110). The listing is for a land plot in Dimitrovgrad, Ulyanovskaya oblast, priced at 1,500,000 RUB. The main image is an aerial view of a residential area with a white rectangle highlighting a specific plot. Below the main image are four smaller thumbnail images showing different views of the area. The text below the thumbnails reads: "Участок 6 сот. (ИЖС)", "Продан земельный участок в районе соцгород по ул. Менделеева, д.55.", and "Создать заметку об этом предложении в личном кабинете". To the right of the main image is a contact form for a user named "Дмитрий". The form includes a phone number "89278079775", a request to contact the user, and fields for name, email, and phone. There are also checkboxes for "Запомнить меня" and "Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru". At the bottom of the form is a "Отправить" button. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 16:19 on 25.05.2016.

The screenshot displays a web browser window with the URL [www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-147609110](http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-147609110). The page content includes:

- Header: "Продам земельный участок в районе соцгород по ул. Менделеева, д.55."
- Checkmark: "Создать заметку об этом предложении в личном кабинете"
- Green button: "Показать номер"
- Section: "Информация о предложении"
- Table of details:

Цена: 1 500 000 РУБ.	Площадь: 6 Соток
Цена за сотку: 250 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 10/05/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 17/06/2015
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 147609110
- Section: "Расположение"
- Text: "Менделеева 55, Дмитровград, Ульяновская область"
- Green button: "Показать номер"
- Legend: "Это предложение" (green dot), "Похожие предложения" (blue dot)
- Map: A map of Dimitrovgrad showing the location of the plot.
- Right sidebar:
  - Blue button: "Отправить"
  - Text: "Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения"
  - Icons for social media and sharing.
  - Section: "Зарегистрироваться"
  - Text: "Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта..."
  - Green button: "Создать аккаунт"
  - Advertisement: "Яндекс Директ" for "990 т.р -участок ИЖС по Акции" on "vskresenskoe-polesje.ru"

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-147609110>

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-149648535

Сервисы 52 объявления - архив

1 500 000 РУБ. Земли поселений на продажу  
Менделеева 47, Димитровград, Ульяновская область  
Димитровград

☆ В избранное

Частное лицо: [?](#)  
**Алия**  
Размещает объявления: 3 мес.  
Объявлений о продаже: 2  
Всего за 3 месяца: 1

89297962660

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

00219

Участок 6 сот. (ИЖС)  
Частично очищен, второй участок от Академ городка. Торг и рассрочка

15:09 25.05.2016

The screenshot displays a web browser window with the URL [www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-149648535](http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-149648535). The page content is as follows:

- Участок 6 сот. (ИЖС)**  
Частично очищен, второй участок от Академ городка. Торг и рассрочка.  
 Создать заметку об этом предложении в личном кабинете.  
[Показать номер](#)
- Информация о предложении**

Цена: 1 500 000 РУБ.	Площадь: 6 Соток
Цена за сотку: 250 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 20/05/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 20/02/2016
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 149648535
- Расположение**  
Менделеева 47, Димитровград, Ульяновская область.  
[Показать номер](#)
- Map controls: +, -, location pin, street view, scale.
- Map legend: ● Это предложение, ● Похожие предложения.
- Map shows the location in Dimitrovgrad, with a blue dot marking the specific plot.
- Right sidebar:
  - Send button: [Отправить](#)
  - Text: Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения.
  - Share icons: VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, Google+.
  - Registration section: **Зарегистрироваться**  
Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...  
[Создать аккаунт](#)
  - Ad: Ридес Директ. **Прямая аренда помещения под склад**. liralarenda.ru


<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-149648535>



Домовонд.ru

1 950 000 РУБ. Земли поселений на продажу  
Черемшанская 122/6, Дмитровград, Ульяновская область  
Дмитровград

В избранное



1 из 3

Участок 7 сот. (ИЖС)

Продам земельный участок в черте города 7 соток (между олимпом и рынком). Стоит новый забор и фундамент под дом, ставили в 2014г., ставили на соевую, для себя. Газ по участку проходит, водяной колодец около забора, все рядом, электричество подключено. Возможен обмен на квартиру 3 комнаты, КПЖ со скидкой, с наличной оплатой.

Частное лицо:  
**Владимир**  
Размещает объявления: 3 года 10 мес.  
Объявлений о продаже: 2  
Всего за 3 месяца: 0

89051647030

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

32601

Отправить

RU 14:55 25.05.2016

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru). The URL in the address bar is [www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-139667879](http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-139667879). The page content includes:

- Text description:** "Продам земельный участок в черте города 7 соток (между олинплом и рынком). Стоит новый забор и фундамент под дом, ставили в 2014г., ставили на совесть, для себя. Газ по участку проходит, водяной колодец около забора, все рядом, электричество подключено. Возможен обмен на хорошую 3х комн. УП в соцгороде, с нашей доплатой."
- Checkboxes:** A checked box for "Создать заметку об этом предложении в личном кабинете".
- Buttons:** A green button labeled "Показать номер" (Show number).
- Information section:**

Цена: 1 950 000 РУБ.	Площадь: 7 Соток
Цена за сотку: 278 571 РУБ.	Дата обновления объявления: 30/04/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 09/07/2015
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 139667879
- Location section:** "Расположение: Черемшанская 122/6, Дмитровград, Ульяновская область". A green button "Показать номер" is present.
- Map:** A map showing the location in Dimitrovgrad, with a green dot marking the property. The map includes street names like "ул. Мухоморова" and "Черемшанская ул.".
- Right sidebar:**
  - "Отправить" (Send) button with a note: "Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения".
  - Social media sharing icons for VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, and Google+.
  - "Зарегистрироваться" (Register) section with text: "Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...". A green button "Создать аккаунт" (Create account) is below.
  - A "Яндекс Директ" advertisement for "Аренда помещения 784 м2 под склад" (Warehouse rental) from [liralarenda.ru](http://liralarenda.ru).

The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date and time: 14:55, 25.05.2016.

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-139667879>

**Приложение 4**

**Копии документов, устанавливающих количественные и качественные  
характеристики объекта оценки**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ульяновской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**


Дата выдачи: 26.12.2015  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015 №б/н  
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Кадастровый(условный) номер: 73:08:020501:275  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г.Димитровград, пер.Гвардейский, 16  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 73-73/002-73/002/064/2015-90/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

73-73/002-73/002/064/2015-90/2

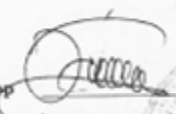
Тойгильдин В. В.

  
**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Ульяновской области

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 26.12.2015  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015 №б/н  
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Кадастровый(условный) номер: 73:08:020101:751  
 Объект права: Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1300,09 кв. м, инв.№ 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с.Русский Мелекес, ПРОМЗОНА УЛ, д. 7  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 73-73/002-73/002/064/2015-84/2

Государственный регистратор  Тойгильдин В. В.  
 (подпись, м.п.)  
 73-73/002-73/002/064/2015-84/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ульяновской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 26.12.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015 №б/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 73:08:020501:412

Объект права: Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 991,7 кв. м, инв.№ 228, лит. А,Л,П , адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с.Русский Мелекес, ПРОМЗОНА УЛ., д. 7Б

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 73-73/002-73/002/064/2015-86/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Тойгильдин В. В.

73-73/002-73/002/064/2015-86/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ульяновской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** 26.12.2015  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015 №б/н  
**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 73:08:020501:272  
**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г.Димитровград, пер.Гвардейский, 1а  
**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 73-73/002-73/002/064/2015-88/2

Государственный регистратор

  
(подпись, М.П.)

Тойгильдин В. В.

73-73/002-73/002/064/2015-88/2

406698

Филиал федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ульяновской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" августа 2015 г. № 73-02/2015-205078

1	Кадастровый номер:	73-08-020501:275	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала:	73-08-020501				
5	Предельные номера:	73-08-020501:16, 73-08-020501:271	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.11.2005		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гагаринский, 16					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для строительства заводов					
12	Площадь: 11953,7/38,30 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 4296864,44 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Хижняк Юрий Юрьевич	Вид права, номер и дата регистрации	73-73-02/059/2012-344 от 28.05.2012	Особые отметки	Документ
			Собственность, №	—	—	—
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или слиянию с кадастровым участком: 73-08-020501:16, 73-08-020501:271					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи в земельном учете): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых вынужденных: Пискунова Светлана Михайловна, 73-11-44, МУП "Городской имуществовый центр", 02.08.2012 г.					

Печать МО №2  
(полное наименование должности)

И. А. Алеева  
(инициалы, фамилия)

М.П.

02.08.2015



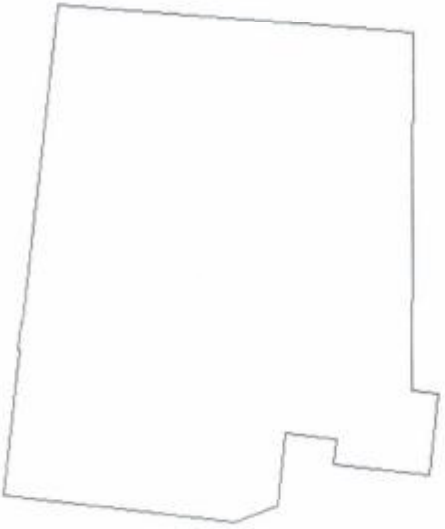
03<sup>я</sup> августа 2015 г. № 73-02/2015-205078

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

1	Кадастровый номер: 73-08-020501.275	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка  
 Меркато 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MerInfo Corporation.



5	Масштаб: 1:1500	Условные знаки: —	73-08-020501.275
---	-----------------	-------------------	------------------

Исполнение: МО №2  
 (полное наименование заказчика)



03.08.2015

И. А. Агеева  
 (подпись, фамилия)



106667

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ульяновской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" августа 2015 г. № 73-02/2015-205075

1	Кадастровый номер:	73-08-020501:272	2	Лист №1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	73-08-020501				
5	Предыдущие номера:	73-08-020501:16	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.10.2005		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): Ульяновская область, г. Дзиритроград, пер. Гвардейский, № 1а					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для строительства завода					
12	Площадь: 1806 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 649220,88 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель:	Хлюпяк Юрий Юрьевич	Вид права, номер и дата регистрации Собственности, №	73-73-02/078/2012-200 от 29.05.2012	Особые отметки	Документ
15	Особые отметки: _____					
16	Сведения о природных объектах: _____					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: _____				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 73-08-020501:16				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус лица о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее утетенные					
19	Сведения о кадастровых инженерях: _____					

Начальник МО №2  
(полное наименование должности)

И. А. Алиева  
(подпись, фамилия)  
(инициалы, фамилия)

М.П.


06.08.2015

КП.2

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ участка 2015 г. № 73-02/2015-208074

1	Кадастровый номер: 73-08-020501-272	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертёж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.				
5	Масштаб 1:800				



Условные знаки: —

Евгений Ю. №2 (подпись) М.П.	И. А. Азиев (инициалы, фамилия)
------------------------------------	------------------------------------

08.08.2016

## ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Цех СОМ с пристроем, подвалом Лит. А,А1

расположенного по адресу с.Русский Мелекесс , ул. Промышленная зона №7

Кадастровый номер объекта 73:08:020501:275:0002240001

### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1992

Число этажей 1-2

Кроме того имеется Подвал

Объем, куб. м 12 982

Общая площадь, кв. м 1300,09

### II. Классификация помещений (кв.м)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
	554,46	348,56		19,77	10,58							265,97	100,75	1300,09



УТВЕРЖДЕНА  
приказом заместителя министра  
коммунального хозяйства РСФСР  
от 6 мая 1968 г. N 167

### Экспликация к плану строения

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начиная с подвальных и конной мезонином)	N помещен. квартиры (торгового, складского и других)	N комнаты, кухни, прихож., корид. и т.п. по схем. черт. строен.	Назначен. частей помещен.: жилая комната, конторск. помещен., классн. комната, больнич. палата, кухня, прих. коридор, ванная, магазин, склад. помещен. и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)								Высота помещен. по внутрен. обмеру в метрах (от пола до потолка)	
						общая полезная	в том числе								прочая
							предназнач. под учреждения, канцелярию и т.п.	жилая	культурно-бытового назначения	складская	производствен. назначения	служебная (подсобная)	прочая		
1.02	A	I	1	Кух. сушильн.	30.16						25.08			14.58	
			2	Кух. сушильн.	38.77						38.77			8.03	
	A		3	Коридор	29.22							19.42		2.45	
			4	Ж. комната	25.81							25.81		---	
			5	Служебн.	4.20							4.20		---	
			6	в/ч	4.50							4.50		---	
			7	Мастерск.	27.50						27.50			3.06	
	X		8	Коридор	6.68							6.68			
			9	Коридор	35.16							35.16			
			10	Мастерск. цех	121.87						121.87			7.40	
			11	Кабинет	10.58	10.58									
			12	Мастерская	15.16						15.16			3.02	
			13	Технич. узел	21.23							21.23			
			14	Коридор	1.84							1.84			
			15	в/ч	1.57							1.57			
			16	Душ	2.10							2.10			
			17	Раздевалка	13.62							13.62			
			18	Туалет	1.02							1.02			
			19	Туалет	1.13							1.13			
			20	в/ч	1.19							1.19			
			21	Душ	2.10							2.10			
			22	Раздевалка	14.06							14.06			
			23	коридор	2.21							2.21			
			24	Бытовая	3.73							3.73			
			25	коридор	5.73							5.73			
			26	склад	9.0					9.0					
			27	склад	264.84					264.84				7.40	
			28	Ж. комната	19.43							19.43			
			29	Компрессор	68.94							68.94			
			30	склад	49.53					49.53					
			31	Жилая	19.77					19.77					
				Всего	444.15	10.58				19.77	323.37	554.46	265.92		

УТВЕРЖДЕНА  
приказом заместителя министра  
коммунального хозяйства РСФСР  
от 6 мая 1968 г. N 167

### Экспликация к плану строения

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начиная с подвальных и кончая мезонином)	N помещен. квартиры (торгового, складского и другого)	N комнаты, кухни, прихож., корид. и т.д. по схем. черт. строен.	Назначен. частей помещен.: жилая комната, конторск. помещен., классн. комната, больнич. палата, кухня, прих. коридор, ванная, магазин, склад. помещен. и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Высота помещен. по внутрен. обмеру в метрах (от пола до потолка)		
						общая полезная	предназнач. под учрежден. канцелярию и т.д.	жилая	культурно-бытового назначения	складочная	производствен. назначения	служебная (подсобная)		прочая	
1.02	A	II		1	Витильев	48,14							48,14	h - 3,90	
				2	Витильев	2,93							2,93		
				3	Савин	25,19				25,19					
					Итого	76,26				25,19			51,07		
					Всего	190,09	10,58			19,77	54,85	53,46	26,54	100,45	

по уданью



### III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов						Благоустройство				Стоимость, руб.		
		фундамент	стены	перекрытия	кровля	отопление	водопровод	канализация	электр.	Объем, куб. м	восстановительная	износ, %	действительная	
A	Цех СОМ с подвалом	Ж/бетон.	Кирпич.	Ж/бетон. Метал.	Рулон. Метал.	+	+	+	+	11880	6 418 935	13	5 584 473	
A1	Пристрой	Ж/бетон.	Кирпич.	Ж/бетон.	Рулон.	+	+	+	1102	614 229	11	546 664		

Инвентаризатор Савинов С.Е. *Савинов*

Проверил Волкова Ж.В. *Волкова*

Российская Федерация  
 Администрация Ульяновской области  
 Ульяновское областное государственное унитарное предприятие  
 бюро технической инвентаризации

## ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (с описанием)

На объект нежилого фонда Механические мастерские ангарного типа

(наименование объекта)

Адрес (местоположение)

Область Ульяновская  
 Район области Мелекесский  
 Село Русский Мелекес  
 Улица (пр-т, пер., пр-д, и т.д.) Промышленная зона  
 Номер объекта (здания) 7 Б

Инвентарный номер	228
Кадастровый номер	73:08:020501:272:000228 0001

Дата составления технической документации 29 ноября 2006 г.



Зав. ДФ БТИ

/С.Ю. Кротов/

## I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Собственники, Фондодержатели	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля в праве общей долевой собственности
1	2	3	4
1.	ОАО Молочная фирма «БИО-ТОН»	1. Акт №4экс приемки законченного строительством объекта от 25.08.2000г. 2. Постановление Главы Мелекесского района №113 от 02.04.2002г. 3. Постановление Главы Мелекесского района №280 от 29.07.2002г. 2. Свидетельство о государственной регистрации права от 16.08.2002г №73:01/01:25/2002:134	

Особые отметки 1. Зарегистрирован залог в силу договора.

2. Ограждения лит II являются принадлежностью объекта, расположенного на землях ООО «АТС» в связи с разделом земельного участка.

## II. Общие сведения

1. Количество корпусов	1
2. Этажность застройки	1-2
3. Объем зданий, куб.м	4939
4. Общая площадь, кв.м	991,70
5. Стоимость восстановительная, руб.	1432528
6. Стоимость действительная, руб.	1146022

## III. Экспликация земельного участка (в кв.м.)

Дата записи	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА				в том числе		
	по земле-отводным документам	по фактиче-скому ис-пользованию	застроен-ная площадь	незастроен-ная площадь	замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6	7	8
29.11.05	1806	1806	881,08	924,92			

1. Распоряжение комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области №760-р от 11.11.2005г.

2. Договор купли-продажи земельного участка №12-05/ю от 31.10.2005г.

3. Свидетельство о государственной регистрации права №73-73-02/015/2005-383 от 14.11.2005г.



**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**на Механические мастерские ангарного типа Лит. Арасположенного по адресу с.Русский Мелекесс , ул. Промышленная зона №7БКадастровый номер объекта 73:08:020501:272:0002280001**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**Год постройки 1995Число этажей 1-2

Кроме того имеется \_\_\_\_\_

Объем, куб. м 4939Общая площадь, кв. м 991,70**II. Классификация помещений (кв.м)**

Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	563,85	20,35			72,65				174,68			160,17		991,70

УТВЕРЖДЕНА  
приказом заместителя министра  
коммунального хозяйства РСФСР  
от 6 мая 1968 г. №167

## Экспликация к плану строения

дата записи	Литера по плану	этажи (начиная с подвального и кончая мезонином)	Местоположен. квартиры (торгового, складочного и др.)	№ комнаты, кухни, прихож., корид. и т. п. по схем. черт. строен.	Назначение частей помещен. жилой, контор. помещ., классн. ком. н., больн. палата, прих., коридор, ванн ая, склад и т. д.	площадь по внутреннему обмеру в кв. м.								Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)	
						общая полезная	в том числе								прочая
							предзнач., под учрежд., канцелярию т. д.	жилая	культурно-бытового назначения	торговая	складочная	производственного назначения	служебная (подсобная)		
09,05	A	1		1	мастерская	563,85						563,85		7,20	
				2	бытовая	15,87							15,87		
				3	бытовая	14,92							14,92		
				4	склад	20,35				20,35					
				5	цитовая	11,54							11,54		
				6	кабинет	35,54	35,54								
				7	тамбур	3,23							3,23		
				8	кабинет	37,11	37,11								
				9	коридор	58,89							58,89		
				10	раздевалка	25,74							25,74		
				11	душевая	3,17							3,17		
				12	сан. узел	3,25							3,25		
				13	сан. узел	3,11							3,11		
				14	душевая	4,43							4,43		
				15	раздевалка	12,91							12,91		
				16	тамбур	3,11							3,11		
					<b>ИТОГО</b>	<b>817,02</b>	<b>72,65</b>			<b>20,35</b>	<b>563,85</b>	<b>160,17</b>			
	A	2		1	зал	174,88			174,88						
					<b>ВСЕГО</b>	<b>991,7</b>	<b>72,65</b>		<b>174,88</b>	<b>20,35</b>	<b>563,85</b>	<b>160,17</b>			

