



Общество с ограниченной ответственностью  
«Независимая экспертиза»  
426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск  
ул. Удмуртская, 255 Г (ОЦ «Флагман»), оф. 305  
тел.: +7 (3412) 242-997; факс: +7 (3412) 246-510  
сот. тел.: +7-951-205-22-86  
web-сайт: [ekspertizaizh.ru](http://ekspertizaizh.ru) [экспертизаиж.рф](mailto:ekspertizaizh.pf)  
e-mail: [nez18@ya.ru](mailto:nez18@ya.ru)

## **О Т Ч Е Т**

**№ 803-18 от 23 ноября 2018 года**

**об определении рыночной стоимости объектов недвижимости.**

### **Заказчик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Вектор-Авто» в лице конкурсного управляющего  
Котельниковой Елены Сергеевны

### **Оценщик:**

ООО «Независимая экспертиза»

УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, д.255Г, офис 312

**Ижевск, 2018 год**

## Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>5</b>
3.1. Сведения о заказчике оценки .....	5
3.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	5
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	5
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
<b>7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>8</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
8.1. Описание административно-территориального образования, в котором расположены объекты оценки .....	9
8.2 Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
8.3 Перечень использованных данных и документов.....	10
8.3.1 Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	10
8.3.2 Перечень использованных данных .....	11
8.3.3 Анализ существенности информации .....	11
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>12</b>
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметивших на рынке в период, предшествующий дате оценки .....	12
9.1.1. Основные показатели социально экономического развития г. Ижевска .....	14
9.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	15
9.2 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости к продаже и аренде объектов производственно - складского назначения.....	16
9.3 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	21
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>25</b>
<b>11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ .....</b>	<b>27</b>
11.1. Затратный подход .....	27
11.2. Сравнительный подход (метод сравнения продаж).....	27
11.3. Доходный подход .....	28
11.4. Обоснование выбранных подходов и методов.....	29
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ.....</b>	<b>29</b>
12.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом .....	29
12.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	47
12.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	57
<b>13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>65</b>
<b>14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>68</b>
<b>АНАЛОГИ.....</b>	<b>69</b>
<b>ФОТОПРИЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>80</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценки

Договор на оказание услуг по оценке собственности № 803-18 от 09 ноября 2018.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом МЭР РФ от 25 сентября 2014 г. №611, Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

#### Объекты оценки:

№ п/п	Наименование объектов
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14; кадастровый номер: 18:08:078036:101; местонахождение: УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15
2	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А, кадастровый номер: 18:08:078036:75; местонахождение: УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующим зданием гаража, под производственной базой, площадь 11063 кв.м., кадастровый номер: 18:08:078036:100; местонахождение: УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15

**Цель и задачи оценки:** Определение рыночной стоимости объектов для дальнейшей реализации в рамках конкурсного производства.

**Дата оценки:** 14 ноября 2018 года

**Дата осмотра:** 14 ноября 2018 года

**Дата составления отчета:** 23 ноября 2018 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объектов	Местонахождение	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14; кадастровый номер: 18:08:078036:101	УР, Завьяловский район, с. Завьялово ,ул. Азина, 15	9 110 560	10 538 079	10 717 427
2	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А, кадастровый номер: 18:08:078036:75		17 088 570	17 285 530	17 579 714
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующим зданием гаража, под производственной базой, площадь 11063 кв.м., кадастровый номер: 18:08:078036:100		исключен из расчетов	2 101 970	исключен из расчетов

#### Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на **14 ноября 2018 года** без учета НДС составляет (округленно): **29 742 000,00 (двадцать девять миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование объектов	Месторасположение	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14; кадастровый номер: 18:08:078036:101	УР, Завьяловский район, с. Завьялово ,ул. Азина, 15	10 306 000
2	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А, кадастровый номер: 18:08:078036:75		17 334 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующим зданием гаража, под производственной базой, площадь 11063 кв.м., кадастровый номер: 18:08:078036:100		2 102 000

#### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в целях определения рыночной стоимости объекта оценки для дальнейшей реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,  
Директор ООО «Независимая экспертиза» \_\_\_\_\_ Ивациненко И.О.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14, местонахождение: УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15; кадастровый номер: 18:08:078036:101;</li> <li>• Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А, местонахождение: УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15; кадастровый номер: 18:08:078036:75;</li> <li>• Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующим зданием гаража, под производственной базой, площадь 11 063 кв.м., местонахождение: УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15; .кадастровый номер: 18:08:078036:100.</li> </ul>
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности - здание и помещения, аренда – земельный участок.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие данные характеристики	<p>Получена из предоставленных Заказчиком документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Копия выписки из ЕГРН;</li> <li>• Копии свидетельств о государственной регистрации права (свидетельства о государственной регистрации права 18-АБ 692857 от 18.03.2013 и 18 – АБ 691948 от 04.03.2013 г.);</li> <li>• Копия договора аренды (договор аренды земельного участка № 1420/12-31-ЗУ от 26.03.2012 г.);</li> <li>• Копия технического плана помещения;</li> <li>• Копия технического паспорта помещения;</li> <li>• Копия технического плана здания;</li> <li>• Копия технического паспорта здания;</li> <li>• Копия кадастровой выписки о земельном участке.</li> </ul>
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки <sup>2</sup> . Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки <sup>3</sup> :	Право собственности; Ограничения (обременения) права: ипотека
Цель оценки <sup>4</sup>	Определение рыночной стоимости объектов для дальнейшей реализации в рамках конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения <sup>5</sup>	Использование результатов для реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки могут быть использованы только для целей указанных в данном отчете
Вид стоимости <sup>6</sup>	Рыночная без указания ценовых диапазонов
Форма представления итогового результата	Рыночная стоимость должна быть определена в виде конкретного числа с округлением до уровня, представленного в тексте, без указания ценовых интервалов
Дата оценки <sup>7</sup>	14.11.2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	14.11.2018 г.
Срок проведения оценки	09.11.2018 г. - 23.11.2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка <sup>8</sup>	Допущения, использованные при проведении данной оценки, представлены в разделе 4 настоящего «Допущения, на которых

<sup>1</sup>ФСО №7 п.8

<sup>2</sup>ФСО №1 п.21б

<sup>3</sup>ФСО №7 п.8

<sup>4</sup>ФСО №1 п.21в, Ст. 11 ФЗ-135

<sup>5</sup>ФСО №1 п.21г

<sup>6</sup>ФСО №1 п.21д

<sup>7</sup>ФСО №1 п.21е

	должна основываться оценка»
Балансовая стоимость Объекта оценки на дату оценки	Данные заказчиком не предоставлены.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ<sup>9</sup>

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор-Авто» (ОГРН 1021801166155 ИНН 1831065841), в лице Конкурсного управляющего Котельниковой Елены Сергеевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 25 сентября 2018 года по делу №А71-14250/2017
----------	--

#### 3.2. Сведения об оценщике и Исполнителе

Фамилия, имя, отчество оценщика	Котомцев Александр Владимирович
Место нахождения оценщика	Адрес: Удмуртская Республика г. Ижевск, ул. Удмуртская, 255 Г
Телефон	+7 (3412) 242-997; факс: +7 (3412) 246-510
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Регистрационный номер 1305.18. (Регистрационный номер 1305.18. от 09.01.14 г.).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: профессиональная переподготовка	имеет высшее юридическое образование, а также специальные познания в области оценки (Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №932836, выданный НОУ «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована на 5 000 000 рублей. Страховой полис № 4791R/776/00088/7 от 07 ноября 2017 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 23 ноября 2017 г. по 18 ноября 2018 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована на 5 000 000 рублей. Страховой полис № 4791R/776/00069/8 от 15 ноября 2018 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 23 ноября 2018 г. по 18 ноября 2019 г.
Сведения о квалификационном аттестате	По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 012969-1 от 07 июня 2018 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 года.

#### 3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование: ОГРН Адрес местоположения:	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертиза» 1091831005826, присвоен 19.10.2009 года. 426008, УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, д.255Г, офис 305, тел. 246-510
Сведения о страховании ответственности юридического лица:	Гражданская ответственность профессиональной деятельности ООО «Независимая экспертиза» застрахована в ПАО СК «Энергогарант» согласно страхового полиса страхования профессиональной ответственности оценщиков №185000-035-000005, выданного 13 августа 2018 года

### 4. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА<sup>10</sup>

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не производил замеры оцениваемых объектов, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком.
3. В Отчете использованы достоверные источники информации.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта.
6. В доходном подходе арендная ставка определена без учета НДС и без учета коммунальных услуг.

<sup>8</sup>ФСО №1 п.21ж

<sup>9</sup> п. 8г ФСО №3

<sup>10</sup> п. 8в ФСО №3

7. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся рыночной ситуации на рынке недвижимости. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев<sup>11</sup>.
9. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  10. лиц, письменно уполномоченные Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
11. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиками.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. В Отчете не учитываются 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.
14. Итоговый результат в Отчете округляется в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания «наращения» ошибки итогового результата.
15. С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете, может возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.
16. Стоимость объектов оценки определяется без учета обременений.
17. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ<sup>12</sup>**

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., использовались следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от «20»мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от «20»мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от «20»мая 2015 г. № 299;

<sup>11</sup>ст. 12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.

<sup>12</sup>п. 86 ФСО №3

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Обоснованием для их применения является то, что это единственные стандарты, действующие на территории РФ в рамках федерального законодательства об оценочной деятельности.

В соответствии с членством оценщика в межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», использовались стандарты и правила этой саморегулируемой организации:

5. Стандарты и правила оценочной деятельности межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», Стандарт организации № СТ-4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08, изм. 29.03.2017 г.; Стандарт организации № СТ-1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08, изм. 29.03.2017 г.; Стандарт организации № СТ-2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08, изм. 29.03.2017 г.

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 8).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 6).

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 3).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 7).

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 10).

**Стоимость объекта оценки** – 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 №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 5).

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, п. 3).

**Рыночная стоимость** — наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно,

располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные 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 каждая в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки предполагается в денежной форме. (ст. 3 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Цена** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками совершенной или предполагаемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 4).

## **7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 803-18 от 09 ноября 2018.

### **2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.**

В рамках данного этапа Оценщик собирал и анализировал информацию, необходимую для проведения оценки:

- произвел анализ социально-экономических, политических и экологических факторов в регионе, которые способны повлиять на определение стоимости Объекта оценки;
- произвел анализ рынка Объекта оценки – анализ проведен на основе изучения аналитических обзоров по заданной отраслевой тематике, опубликованной в специализированных газетах, журналах, на интернет-ресурсах и прочих средствах массовой информации;
- произвел анализ иной информации, которая может быть признана значимой при переговорах о возможных сделках с аналогичным имуществом;
- произвел анализ наиболее эффективного варианта использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом основных критериев, соответствующих понятию наиболее эффективного варианта использования;
- произвел анализ количественных и качественных характеристик Объекта оценки. Изучил информацию об Объекте оценки: правоустанавливающие документы, сведения о наличии/отсутствии обременений, связанных с Объектом оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе, устареваниях, а также иную информацию существенную для определения стоимости Объекта оценки.

### **3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.**

Для определения стоимости Объекта оценки Оценщик обосновал и использовал сравнительный, доходный подход. В рамках выбранных подходов были определены методы и методики оценки, используемые в дальнейших расчетах.

### **4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**

### **5. Составление отчета об оценке.**

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 8.1. Описание административно-территориального образования, в котором расположены объекты оценки

**Завьялово** (удм. *Дэри, Завьял*) — крупнейшее село Удмуртии, административный центр Завьяловского района. Расположено на реке Быдвайка, в 12 км к юго-востоку от центра Ижевска, на пересечении Гольянского тракта и Ижевской кольцевой автодороги.

#### Население

Численность населения						
1959	1970	1979 <sup>1</sup>	1989	2002	2010	2012
2208	↗3156	↗4757	↗6830	↗7457	↗8986	↗9243

#### Экономика

Удмуртский электроремонтный завод, лесхоз, колхоз. Контора геолого-поисковой экспедиции «Удмуртгеология». ЗАО «РосЕвроплант» — совместное российско-германское предприятие по выращиванию семенного картофеля сортов немецкой селекции.

Часть жителей села вовлечена в экономику Ижевска в форме маятниковой миграции.

В Завьялово работают многочисленные магазины, супермаркеты местных и федеральных сетей («Ижтрейдинг», «Магнит», «Пятёрочка»).

#### Транспорт

Из Ижевска ходят автобусы № 301, 321 (маршруты обслуживаются автобусным предприятием № 2 города Ижевска), 319, 357, маршрутные такси № 101, 341, 353, 363, 367 и др.

Несмотря на значительные размеры села, маршруты общественного транспорта проходят всего по 2 улицам: Гольянской и Калинина.

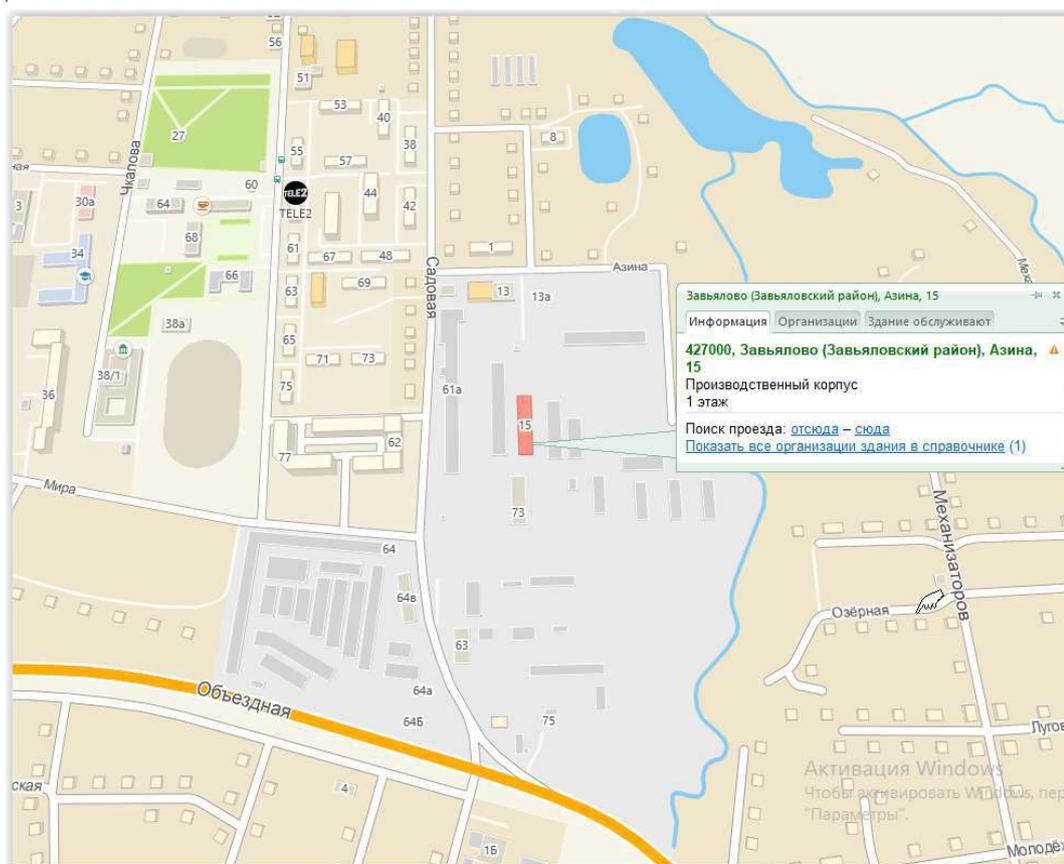


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки на карте с. Завьялова

### 8.2 Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки.

## Количественные и качественные характеристики сооружения

№ п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Инвентарный номер	Год ввода в эксплуатацию	Общая площадь, кв.м	Высота, м	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания							Внутренние санитарно-технические устройства*		
							Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна		Ворота/Двери	Внутренняя отделка/Наружная отделка
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14	-	-	1244,9	-	5702	Железобетон	Кирпич пеноблок, ж/б панели	Кирпич	Железобетон	Металлическая	Асфальтобетонные	Стеклопакеты	Одно-двупольные, металлические	Побелка (простая)	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
2	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А	643	-	2042,0	2,6 5-4,4	9506	Железобетон	ж/б плиты	Кирпич	Железобетон	Металлическая	Асфальтобетонные	Стеклопакеты	Одно-двупольные, металлические	Побелка (простая)	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение

\* Описание внутренних санитарно-технических устройств проведено на основании предоставленных технических документов, а так же на основании визуального осмотра.

### Обременения, связанные с объектами оценки: ипотека

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.**

Других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки и существенно влияющих на их стоимость, не обнаружено.

## 8.3 Перечень использованных данных и документов

### 8.3.1 Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Источник
1	Копия Выписки из ЕГРН от 18.10.2018 г. На здание, помещения	Заказчик
2	Копия свидетельства о государственной регистрации права 18-АБ 692857 от 18.03.2013 г. на помещения	Заказчик
3	Копия свидетельства о государственной регистрации права 18 – АБ 691948 от 04.03.2013 г. на здание	Заказчик
4	Копия технического плана помещения;	Заказчик
5	Копия технического паспорта помещения	Заказчик

№ п/п	Наименование	Источник
6	Копия технического плана здания;	Заказчик
7	Копия технического паспорта здания;	Заказчик
8	Копия кадастровой выписки о земельном участке.	Заказчик

Оценщик использовал при проведении оценки объекта оценки информацию представленную заказчиком, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.

### 8.3.2 Перечень использованных данных

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Источник
1	Данные по объектам-аналогам: стоимость предложения продажи	Сайт: <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> <a href="https://www.beboss.ru/">https://www.beboss.ru/</a>
2	Корректировки на объем передаваемых прав, тип информации, площадь, местоположение	«Справочника оценщика недвижимости-2018». Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2018 г. «Справочник оценщика недвижимости-2018». Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2018 г.
3	Корректировки на объем передаваемых прав, тип информации, площадь, местоположение	«Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г.

### 8.3.3 Анализ существенности информации

В статье 5 ФСО-3 указано, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Анализ этой статьи ФСО, показывает, что речь идет о существенности прежде всего сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной и достаточной для оценки объекта применяемыми методами.

#### Анализ существенности информации

Анализ существенности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования информации представленной заказчиком, необходимой для оценки.

При проведении проверки существенности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Исходные данные об Объекте оценки получены у заказчика, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

Вывод:

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке Объектов оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объектов оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности.

Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете.

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводили экспертизы полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагают данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеют необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражают какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщиков информации или ее отсутствия расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

6. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

## **9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

При проведении анализа рынка объем исследований определялся Оценщиком исходя из принципа полноты и достаточности, при этом использовалась и принималась к расчетам информация предшествующая дате оценки.

### **9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметивших на рынке в период, предшествующий дате оценки<sup>13</sup>**

---

<sup>13</sup> «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов»

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018-2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики. Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода. Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимосвязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

97091720.doc 4 Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного дава 5 соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США). В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра". Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России. С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США. В рамках

базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г. Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 97091720.doc 6 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год.

### 9.1.1. Основные показатели социально экономического развития г. Ижевска

Показатель	1 полугодие 2018 года <sup>1</sup>	Темп роста в % к соответствующему периоду прошлого года
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ, оказано услуг собственными силами крупными и средними предприятиями (с учетом данных территориально-обособленных подразделений, расположенных на территории других муниципальных образований), млн. руб., в том числе	132 536,3	120,9
- добыча полезных ископаемых, млн. руб.	43 335,0	156,0
-обработывающие производства, млн. руб.	71 835,0	109,5
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха млн. руб.	15 606,9	105,6
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	1 759,4	122,3
Прибыль прибыльных крупных и средних организаций для целей бухгалтерского учета, млн. руб.	50 446,7	168,2
Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям, млн. руб.	13 631,1	103,3
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м	153,6	68,8
Оборот розничной торговли, млн. руб.	62 470,9	102,3
Индекс потребительских цен на товары и платные услуги, в % нарастающим итогом к соответствующему периоду предыдущего года	102,2	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по крупным и средним организациям (без учета данных территориально-обособленных подразделений, расположенных на территории других муниципальных образований), руб.	37 858,2	110,5
Среднесписочная численность работников по крупным и средним организациям (без учета данных территориально-обособленных подразделений, расположенных на территории других муниципальных образований), тыс. чел.	178,3	98,2
Численность официально зарегистрированных безработных на <b>01.07.2018г.</b> , чел.	1 994 <sup>2</sup>	80,4
Уровень регистрируемой безработицы на <b>01.07.2018г.</b> , %	0,56 <sup>2</sup>	
Численность постоянного населения г. Ижевска на <b>01.01.2018г.</b> , чел.	648 213	100,3
Рождаемость, чел.	3 603	89,4
Смертность, чел.	3 588	101,0
Естественный прирост населения, чел.	15	3,1

Показатель	1 полугодие 2018 года <sup>1</sup>	Темп роста в % к соответствующему периоду прошлого года
Миграционная убыль населения, чел.	-1	...
Величина прожиточного минимума в Удмуртской Республике за II квартал 2018 года в расчете на душу населения, руб.	9 150 <sup>3</sup>	102,4

### 9.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки по своим объемно-планировочным и конструктивным характеристикам принадлежит к сегменту **производственно-складской недвижимости**.

Производственные помещения – вид коммерческой недвижимости, расположенной в специально предназначенных зданиях и сооружениях. Подобные строения используются для осуществления трудовой деятельности, связанной с участием в различных видах производства, организации, контроле и управлении предприятием.

Промышленные помещения в общем разделяются на несколько групп: административные, складские, а также непосредственно производственные. Также такой тип недвижимости можно классифицировать более детально: по назначению и отрасли производства.

Назначение:

- производственные помещения – именно здесь выполняется весь цикл работ, это могут быть цеха на заводе или рабочие участки;
- складские помещения, где хранятся различные инструменты, оборудование, сырье и готовая продукция;
- административные помещения – это кабинеты руководителей, специалистов, залы для проведения заседаний или тренингов;
- санитарно-бытовые помещения – это столовые, санузлы, душевые и гардеробные.
- помещения медицинского назначения;
- помещения для пищевого производства;
- помещения, задействованные в отрасли сельского хозяйства.

Любая разновидность производственного помещения должна соответствовать всем гигиеническим нормам. Благодаря этому работники будут чувствовать себя комфортно, а качество выпускаемой продукции останется неизменным.

Основные условия, которые должны соблюдаться в производственных помещениях:

- Температура, системы отопления и охлаждения. Важна возможность сохранять ее в определенных пределах. Особенно этот фактор важен при производстве работ, связанных с высокими или низкими температурами: металлообработке, пищевом производстве. В идеале работнику должно быть в помещении летом прохладно, а зимой тепло.
- Вентиляция и кондиционирование. Она может быть естественной или искусственной. Главное, чтобы работникам легко дышалось, а все неприятные и вредные испарения быстро и эффективно удалялись. На смену им должен поступать свежий воздух. Важно четко определить направление использования помещений, число людей, которые будут постоянно находиться в этих помещениях, уровень влажности и пыли. С учетом этих факторов устанавливается наиболее оптимальное оборудование.
- Освещение производственных помещений. Основное требование – это достаточное количество света для выполнения всех работ. При выборе освещения необходимо учитывать возможность использования естественного света с учетом размеров помещений и расположения окон. Не следует также забывать об экономии и эффективном использовании энергии.

- Энергосбережение. Это касается всех носителей, которые могут использоваться в производственном помещении. Речь идет о газе, электричестве, дизельном топливе. Также необходимо следить за соблюдением мер безопасности: все системы должны быть просты в эксплуатации.
- Водоснабжение и канализация. Водоснабжение – один из важнейших элементов при производственном процессе. Кроме того, оно используется не только для производства, но и для личных нужд персонала. Помимо этого, действующее водоснабжение поможет справиться с возможным возгоранием. Канализация также должна полностью обеспечивать все потребности производства и работников.
- Противопожарные системы. Они должны полностью соответствовать всем требованиям соответствующих служб. Тип противопожарных систем напрямую зависит от вида производства.

## 9.2 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости к продаже и аренде объектов производственно - складского назначения

Таблица 4

Предложения к продаже производственно-складских объектов в Завьяловском районе, сопоставимых с объектами оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб./кв. м.	Текст объявления	Источник информации	Дата публикации	Обоснование отказа/принятия объекта в качестве аналога
1	УР, Индустриальный район, Сельхозвыставка, Выставочный переулок, 2	2 000	29 000 000	14 500	Производственная База 38 сот .АБК .2 Цеха .2 холодных склада. Все постройки и земля в собственности Вода и канализация центральные. Газовые котельные По документам размещение производственной базы По новому Генплану участок входит в зону Ж2(возможно строительство жилого дома до 8 этажей .размещение торгового центра .Эко-рынка. Спортивного комплекса и т .д)	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_996950162">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_996950162</a>	24.10.2018	Использован в качестве аналога
2	УР, Завьяловский район, д. Позимь, 1	528	10 000 000	18 939	Продается или сдается в аренду отапливаемое помещение, расположенное по адресу: Завьяловский р-н, д.Позимь, 1. Возможное использование: под производство, склад, гараж, автосервис. Внутри склада имеется кран-балка грузоподъемностью 3 тн. Аренда - 170 руб. за кв.м. Возможен торг.	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ili_sdam_v_arendu_1420666218">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ili_sdam_v_arendu_1420666218</a>	12.11.2018	Не использован в качестве аналога (отсутствует указание площади земельного участка)
3	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Прудовая 34А	238 1	23 810 000	10 000	База УР с. Завьялово ул. Прудовая 34А кадастровый номер земельного участка 18:08:078001:26 площадь земельного участка 2,4 га в собственности , 80% площади земельного участка покрыто бетонными плитами, установлен по всему периметру новый забор из профнастила с колючей проволокой, заведена центральная вода, заведён интернет оптоволокно на 24 абонента Ростелеком Телефон,	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2400_m_1358645089">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2400_m_1358645089</a>	23.10.2018	Использован в качестве аналога

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб./кв. м.	Текст объявления	Источник информации	Дата публикации	Обоснование отказа/принятия объекта в качестве аналога
					<p>электроэнергия 450 кВт, цена 3.57 кВт/час. Подведена центральная канализация но не подключена. Заезд на территорию с трех сторон, со всех сторон везде асфальтовое покрытие, дороги круглый год чистятся и ремонтируются администрацией с. Завьялово, напротив базы расположена автозаправка "Браверс". Отличный заезд с федеральных трасс. Дорога Завьялово-Ижевск без пробок, всегда хороший проезд для любой крупногабаритной спецтехники. Дешевые коммунальные тарифы. На участке три здания общая площадь производственных зданий 2381 м2:</p> <p>1. 1469,2 м2, установлена новая газовая котельная , установлены тепловентиляторы для отопления помещений, выполнена новая утеплённая мембранная кровля, в одном отсеке установлена 3,5 тн кранбалка, сделан ремонт и Покраска стен, установлены стеклопакеты во все проемы, все стены оштукатурены и подготовлены к покраске; Здание состоит из трех отсеков: помещение 208 м2 ширина 8,84 м длина 23,58 м высота 6,64 м есть бетонная яма (для ремонта грузового авто), кран-балка 3,5 т полы бетонные не новые; помещение 979,7 м2 ширина 41,67 м длина 23.58 м высота 4,58 м, полы бетонные не новые, помещение 285,4 м2 ширина 23,99 м длина 12,02 м высота 6,02, заведена вода, полы бетонные новые.</p> <p>2. 835,8 м2 установлена новая газовая котельная , установлены тепловентиляторы для отопления помещений, установлена новая кровля, все стены снаружи и изнутри оштукатурены и подготовлены к покраске, во все проемы установлены стеклопакеты, выполнена новая кровля, выполнены новые ровные бетонные полы, состоит из четырех помещений, помещение 100 м2, ширина 5,5 м длина 18м высота 6м заведена вода, 50 м2 ширина 7м длина 7м высота 3,5 м новый бетонный пол, 50 м2 ширина 7м длина 7м высота 3,5 м новый бетонный пол, 635 м2 ширина 35 м длина 18 м высота 4 м, новый бетонный пол.</p> <p>3. 70,4 м2 офисное, установлена новая газовая котельная,</p>			

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб./кв. м.	Текст объявления	Источник информации	Дата публикации	Обоснование отказа/принятия объекта в качестве аналога
					установлены радиаторы отопления, выполнен современный ремонт внутри и снаружи помещения, новые стеклопакеты, железная дверь, потолок армстронг, наружные стены обшиты профлистом с утеплением. Заведён интернет оптоволокно на 24 абонента Ростелеком.			
4	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Садовая 12	152	1 620 000	10 657	Продается отличный гараж, размеры 8 х 19 м, высота потолков 5,5 м., двое въездных ворот, смотровая яма, установлен подъемник на 4 тонны, внутри есть помещение под офис. Отопление - котел работает на отработанном масле. Можно использовать под склад, автомастерскую. Разумный торг.	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskiya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1575772895">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskiya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1575772895</a>	17.10.2018	Не использован в качестве аналога (отсутствует информация по площади объекта аналога)
5	УР, Завьяловский район, д. Хохряки	950	4 700 000	4 947	Производственная база свободного назначения земля 75 соток Два производственных помещения: 650 кв.м. - из газоблока, год постройки 2014 год с подсобными помещениями; 300 кв.м. - из кирпича, отремонтировано в 2014 году с подсобными помещениями Электричество: 380 В, 130 кВт Вода: скважина 46 метров Газ: 100 метров, подключение 200 т.р. Территория огорожена Все в собственности	<a href="https://www.avito.ru/hohryaki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_1327537627">https://www.avito.ru/hohryaki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_1327537627</a>	23.10.2018	Не использован в качестве аналога (не сопоставим по условиям предложения к продаже)
6	УР, Завьяловский район, д. Русский Вожой	1421	12 000 000	8 444	Продам базу для производства или склада в д. Русский Вожой Площадь 1 этажа- 1021 кв.м., 2-этажа -400 м.кв. Площадь участка - 4943 кв.м. Территория огорожена забором. Высота потолка 1 этажа -8 метров, 2 этаж - 4 метра. Помещение отапливаемое.	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskiya_nedvizhimost/proizvodstvo_1421_m_968038512">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskiya_nedvizhimost/proizvodstvo_1421_m_968038512</a>	06.11.2018	Использован в качестве аналога
7	УР, Завьяловский район, д. Хохряки	300	4 500 000	15 000	Продается производственное помещение в д. Хохряки площадью 300 кв.м. с участком 20 соток. Удобное месторасположение, рядом с дорогой.	<a href="https://www.avito.ru/hohryaki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_1498315308">https://www.avito.ru/hohryaki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_1498315308</a>	26.10.2018	Использован в качестве аналога

Таблица 5

Предложения к аренде производственно-складских объектов в Завьяловском районе, сопоставимых с объектами оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.мес	Ст-ть 1 кв.м., руб./кв. м. мес	Текст объявления	Источник информации	Дата публикации	Обоснование отказа/принятия объекта в качестве аналога
1	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 1	300	30 000	100	Теплые боксы в аренду. Почасовая и посуточная оплата.общей площадью от 150 до 300 м2 для хранения и ремонта грузовых автомобилей, ответ.хранения различных грузов, производство. Индивидуальный подход.	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/teplye_boksy_v_arendu_1154378270">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/teplye_boksy_v_arendu_1154378270</a>	29.10.2018	Использован в качестве аналога
2	УР, Завьяловский район с. Завьялово	400	70 000	175	Сдаются от СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ площадью от 200 до 400 м2. Размеры склада 22 мх10 м, высота потолков 7,0 м., ворота ширина 5,0 м высота 4,5 м. В складе оборудована кранбалка грузоподъемностью 3,2 тн. Дополнительную информацию можно получить по телефону.	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_1204800844">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_1204800844</a>	13.11.2018	Использован в качестве аналога
3	УР, Завьяловский район д. Старое Мартяново	714	99 960	140	Сдается в аренду теплый новый ангар, разделенный на 2 помещения 308-406 кв.м. Чистые, светлые помещения с полимерным покрытием, отапливаемые. Имеется водоснабжение и канализация. Высота потолков 8,5 м., Высота ворот 4,5м., ширина ворот 4,0м. Подведено электричество мощностью 50 кВт. Ангар расположен на территории большого производственно-складского комплекса. Территория предлагаемого ангара огорожена, прилегающая асфальтированная площадка позволяет парковку нескольких большегрузов.	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_ot_25_m_vse_vklyucheno_729872993">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_ot_25_m_vse_vklyucheno_729872993</a>	01.11.2018	Использован в качестве аналога (новое знание)
4	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 100	1600	320 000	200	Офисные, складские и производственные помещения находятся в двух зданиях свет, вода, тепло, в шаговой доступности друг от друга сдам как все так и по отдельности. Стоимость аренды составит 200 руб за кв.м торг. Подробности по телефону.	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_1701854469">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_1701854469</a>	12.11.2018	Использован в качестве аналога
5	УР, Завьяловский район д. Позимь 2В	300	9 600	60	Сдам помещения под склады или производство в долгосрочную аренду на территории производственной базы (д.Позимь 2В):№19 -холодный склад S=163м², цена 60 руб/м² №14 -холодный склад S=130м², цена 60 руб/м²*Можно по отдельности.Все склады оборудованы въездными воротами, электричеством, база находится под видеонаблюдением, охраняемая территория КПП, в шаговой доступности столовая, ходит транспорт до города.	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_130_m_1297057713">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_130_m_1297057713</a>	14.11.2018	Не использован в качестве аналога (неотапливаемые помещения)

Таблица 6  
Предложения к земельным участкам в Завьяловском районе, сопоставимых с объектом оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.мес	Ст-ть 1 кв.м., руб./кв. м. мес	Текст объявления	Источник информации	Дата публикации	Обоснование отказа/принятия объекта в качестве объекта аналога
1	УР, Завьяловский район с. Завьялово	30 000	6 500 000	216,66	Продается участок площадью от 3 га (полезной площади) под коммерческую застройку, в непосредственной близости от трассы федерального значения М-7 «Волга». Участки продаются с примыкающей зоной с ограничениями. Коммуникации: Электричество ТУ от 2017г. мощность 1815кВт. Газ - имеется вдоль участка Вода - получено гидрогеологическое заключение о возможности устройства скважины от 2014 года. Звоните, рассмотрим все условия сотрудничества и формы оплаты	<a href="https://www.eboss.ru/kn/izh/2851329">https://www.eboss.ru/kn/izh/2851329</a>	14.11.2018	Использован в качестве аналога
2	УР, Завьяловский район с. Завьялово (Аэропорт)	20 000	6 500 000	325	Продам земельный участок (2 Га) в Завьяловском районе, рядом с Аэропортом под строительство коммерческой недвижимости. Собственность. Участок ровный. Все коммуникации. Очень удачное место: первая линия, напротив заправочной станции Кадастровый номер: 18:08:034001:3661, Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Данный объект может быть интересен, как для строительства, так и для арендного бизнеса.	<a href="https://www.avito.ru/izhevs/k/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1010877817">https://www.avito.ru/izhevs/k/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1010877817</a>	11.11.2018	Использован в качестве аналога)
3	УР, Завьяловский район с. Завьялово	5000	1000 000	200	Продам участок 0,5га. до 10га. пром назначения. Участок расположен в непосредственной близости с аэропортом. Чем больше участок, тем меньше цена. Кадастровый номер 18:08:030012:235.	<a href="https://www.avito.ru/izhevs/k/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_885406312">https://www.avito.ru/izhevs/k/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_885406312</a>	24.10.2018	Использован в качестве аналога
4	УР, Завьяловский район д. Шудья	15 000	4 500 000	300	Продам Земельный участок по Нылгинскому направлению Промназначения от Собственника 1,5.га Первая линия,находится прямо у трассы.Подходит под строительство базы,распределительного центра,развлекательного центра,гостиничного-банного комплекса или автозаправки Подходит под РАССРОЧКУ Также есть вариант продажи участка частями Кадастровый номер	<a href="https://www.avito.ru/izhevs/k/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1363931542">https://www.avito.ru/izhevs/k/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1363931542</a>	03.11.2018	Использован в качестве аналога

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.мес	Ст-ть 1 кв.м., руб./кв. м. мес	Текст объявления	Источник информации	Дата публикации	Обоснование отказа/принятия объекта в качестве объекта аналога
					18:08:015001:1902 ТОРГ			
5	УР, Завьяловский район д. Пирогово	12 400	2 500 000	201,61	Участок промназначения площадью 2.2 га. Электрика до участка 5000 руб. за 1 Киловатт, дорога подъездная шириной 12 метров, отсыпана щебнем, газ в перспективе 2018 год.. Земельный участок находится на территории промпарк Ближний Порт.	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.24_ga_promnaznacheniya_1135110183">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.24_ga_promnaznacheniya_1135110183</a>	08.11.2018	Использован в качестве аналога

### 9.3 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными ценообразующими факторами при формировании цен на производственно складскую недвижимость, являются:

#### 1) Торг

Согласно изданию: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2018 г., составляют:

Таблица 6

Скидка на торг на цены предложений, аренды производственно-складской недвижимости для активного рынка

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Согласно изданию: Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г., составляют:

Таблица 7

Скидка на торг на земельные участки для активного рынка

Активный рынок		
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников в банках
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	13,3%

## 2) Местоположение

По местоположению объектов недвижимости можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Величина данной корректировки учитывает различное местоположение сравниваемых объектов, так как на стоимость объектов коммерческого назначения значительное влияние оказывает местоположение.

В нашем случае корректировка на местоположение рассчитывалась исходя из основного фактора – окружение, относительное местоположение от административного и главным образом деловых центров и, соответственно, косвенно зависящая от этого прибыльность объекта или иная выгода, получаемая собственником объекта от эксплуатации объекта оценки.

Согласно изданию: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2018 г., местоположение объекта подразделяются на следующие типовые территориальные зоны в пределах области (края, республики):

Таблица 8

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,36	1,63	2,01
	II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
	III	0,74	0,89	1,00	1,20	1,48
	IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,23
	V	0,50	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 12

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,35	1,63	2,02
	II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
	III	0,74	0,89	1,00	1,21	1,49
	IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,24
	V	0,49	0,60	0,67	0,81	1,00

### 3) Площадь

Согласно изданию: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2018 г., соотношение значений площади относительно цены продажи/аренды 1 кв.м. объектов определяется следующими диапазонами:

- до 300 кв.м.
- от 300 до 500 кв.м.
- от 500 до 1000 кв.м.
- от 500 до 750 кв.м.
- от 1000 до 5000 кв.м.
- от 5000 до 10 000 кв.м.
- свыше 10000 кв.м.

Таблица 9

Общая зависимость стоимости цен продажи/аренды производственно складских объектов

усредненные данные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Согласно изданию: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г., соотношение значений площади относительно цены продажи 1 Га. объектов определяется следующими диапазонами:

- до 1 Га.
- от 1 до 2,5 Га.
- от 2,5 до 5 Га.
- от 5 до 10 Га.
- свыше 10 Га.

## Общая зависимость стоимости цен аренды офисных предложений объектов

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

**4) Наличие отопления**

Данная корректировка отражает влияние на стоимость объекта оценки в зависимости от наличия отопления. Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии отопления.

Согласно изданию: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2018 г.. отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта составляет:

Таблица 11

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

**5) Дополнительные компоненты.**

В качестве дополнительных улучшений, повышающих стоимость объекта, могут быть: наличие ж/д ветки, наличие грузоподъемных элементов, охраны и др.

**6) Ликвидность объекта**

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 время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В срок экспозиции не включается время, необходимое для оформления, регистрации сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

*Факторы, влияющие на ликвидность:*

*Эластичность спроса на данный вид имущества.* При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.

*Соответствие современным используемым технологиям.* Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

*Масштабность.* Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Таким образом, по вышеуказанным факторам, можно сделать вывод о ликвидности оцениваемого имущества.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются

консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости - это риэлтерские компании.

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Градации степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации.<sup>14</sup>

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Для оцениваемых объектов, срок реализации составляет 6 месяцев.

#### **Основные выводы**

1. Рынок объектов производственно-складской недвижимости Удмуртской Республики носит несбалансированный характер. В отдаленных населенных пунктах предложения о продаже и сдачи в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка производственно-складской недвижимости наблюдается в г.Ижевск и других городах республики.

2. Среди объектов производственно-складской недвижимости на рынке преобладают отдельно стоящие здания, в частности производственные цеха и склады.

3. Цены на рынке недвижимости Удмуртской Республики также во многом определяются степенью близости к г. Ижевску.

4. Ставки арендной платы за нежилые помещения имеют неравномерный характер, и в большей степени определяются качественными характеристиками сдаваемой в аренду недвижимости.

## **10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ<sup>15</sup>**

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

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется анализом наиболее эффективного использования (highest and best use analysis).

#### **Теоретические основы**

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного объекта определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей

<sup>14</sup> «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

<sup>15</sup> Гл. VI ФСО №7

стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. п.15 ФСО-7 установлено требование при определении рыночной стоимости руководствоваться результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим четырем критериям:

- быть физически возможным;
- быть законодательно допустимым;
- быть финансово-состоятельным;
- быть максимально эффективным.

Таблица 12

Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки

Критерии	Пояснения	Объект оценки
физически возможным	то есть соответствовать ресурсному потенциалу	Объемно-планировочные и конструктивные особенности объектов оценки соответствуют текущему назначению
законодательно допустимым	то есть срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных	Согласно представленным владельцем документам и в соответствии с действующим законодательством, возможным является использование объекта в качестве нежилого
финансово-состоятельным	то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат	Привлекательность объектов оценки виду функционального соответствия современным требованиям, предъявляемым к помещениям данного типа, определяет наилучшее использование объектов оценки в качестве объектов производственно-складского назначения
максимально эффективным	то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком	Отсутствие необходимости вложения денежных средств для модернизации объектов недвижимости с целью повышения привлекательности для использования по прямому назначению, обуславливает максимальную эффективность объектов в качестве производственно-складских помещений.

**Результирующий вывод данного раздела заключается в том, что по совокупности всех имеющихся характеристик оцениваемые объекты недвижимости обладают высоким потребительским потенциалом. На основании проведенного анализа рынка, можно сделать вывод, что использование объектов оценки в качестве производственно-складских является наиболее эффективным.**

## **11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ В ЧАСТИ ПРИМИНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ<sup>16</sup>**

Согласно п.11 федеральных стандартов оценки (ФСО №1), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы».

Каждый из трех данных подходов оценки включает в себя несколько различных методик определения стоимости, которые применяются в зависимости от цели оценки и вида стоимости; исходной информации, представленной собственниками объектов и/или заказчиками оценки; технических параметров оцениваемого объекта; назначения и текущего использования объекта оценки; текущей рыночной ситуации региона, где расположен объект оценки и т.п.

### **11.1. Затратный подход**

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства «улучшений», с учетом их фактического износа.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Практически в каждой работе по оценке недвижимости приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования земли. По существу, он последовательно подбирает и оценивает варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного методов.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов и объектов, относящихся к специализированной недвижимости, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

### **11.2. Сравнительный подход (метод сравнения продаж)**

Сравнительный подход, так же, как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

*Основные этапы процедуры оценки:*

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие девять элементов сравнения: право собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, использование, компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

---

<sup>16</sup> п. 8и ФСО №3

- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

### 11.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

*Основные этапы процедуры оценки при данном методе:*

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Метод капитализации доходов – перевод годового чистого операционного дохода в текущую стоимость с использованием соответствующей ставки капитализации.

Метод капитализации доходов наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Область применения:

- оценка действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию;
- стабильные экономические условия на рынке;
- использование для приобретения объекта собственных средств (отсутствие заемных средств).

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R}$$

C (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

K (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Метод дисконтирования денежных потоков – приведение будущих денежных потоков, ожидаемых от объекта оценки, к его настоящей стоимости на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию;
- учитывается влияние на стоимость привлекаемых заемных средств.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+i)^i} + \frac{M}{(1+i)^n}$$

PV - текущая стоимость;

C<sub>i</sub> - денежный поток периода t;

It - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M - остаточная стоимость (реверсия).

#### 11.4. Обоснование выбранных подходов и методов

В рамках данного отчета, рыночная стоимость производственно складского здания и помещения определяется **сравнительным доходным и затратным** подходами.

Таблица 13

Применяемые методы в рамках каждого подхода:

Подход	Метод	Обоснование
Сравнительный	Сравнения продаж	Метод применялся как при определении рыночной стоимости права аренды земельного участка так и при оценке объектов недвижимости, т. к. Оценщиком выявлено необходимого количества достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов (сайт бесплатных объявлений Авито).
Доходный	Метод капитализации доходов	Наличие информации о предложении к аренде объектов производственно-складского назначения
Затратный	Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости	Наличие информации об индексах удорожания сметной стоимости строительства и укрупненных показателей восстановительной стоимости

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

### 12.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме рентного дохода от эксплуатации и дохода от продажи недвижимости в конце периода владения. Доходный метод включает в себя два основных приема – технику прямой капитализации и технику дисконтирования.

Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе ожидаемого годового дохода от его эксплуатации умножением его на специальный коэффициент (ставку капитализации), отражающий сложившуюся ситуацию на рынке взаимосвязь между стоимостью данного имущества и уровнем получаемого от него дохода. Метод хорошо работает при условии достаточной стабильности и неизменности ожидаемых годовых доходов в течение определенного периода в будущем и применению данного приема способствует стабилизация экономической и в не меньшей степени политической российской реальности.

В соответствии со вторым приемом делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта недвижимости с учетом их переменного характера, состоящих из операционных доходов и затрат, инвестиций в объект, а также вероятной цены его продажи в конце этого периода, а затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их текущей стоимости на момент оценки с использованием специального коэффициента (ставки дисконтирования), отражающий риск, который сопровождает

капиталовложения в данный объект недвижимости. Суммарная величина указанных текущих стоимостей и выражает стоимость объекта доходной недвижимости.

В рамках доходного подхода использован метод прямой капитализации.

### ***Метод прямой капитализации***

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Однако, на наш взгляд данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где С – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$  – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

### ***Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:***

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

### ***Определение ставки арендной платы оцениваемого объекта:***

На основании анализа текущих рыночных ставок арендной платы объектов производственно - складского назначения в г. Ижевске, выявлена информация, для наглядности сведенная в таблицах ниже. Для приведения ставок арендной платы по объектам-аналогам в соответствие с потенциальной величиной арендной платы за оцениваемый объект, нами были проведены корректировки (результаты расчетов приведены в таблицах ниже).

Объекты сравнения отбирались по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам.

Процесс оценки объекта оценки в части применения метода сравнения продаж описан в Главе 12 настоящего Отчета.

## Характеристики объектов-аналогов производственно складского назначения

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Местоположение</i>	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 1	УР, Завьяловский район с. Завьялово	УР, Завьяловский район д. Старое Мартьяново	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 100
<i>Источник</i>	-	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/teplye_boksy_v_arendu_1154378270">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/teplye_boksy_v_arendu_1154378270</a>	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_1204800844">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_1204800844</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_25_m_vse_vklyucheno_729872993">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_25_m_vse_vklyucheno_729872993</a>	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_1701854469">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_1701854469</a>
<i>Условия аренды и финансирования</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Вид права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Дата оценки/Дата предложения к аренде</i>	14.11.2018	29.10.2018	13.11.2018	01.11.2018	12.11.2018
<i>Вид использования</i>	производственно складское	производственно складское	производственно складское	производственно складское	производственно складское
<i>Наличие отопления</i>	да	да	да	да	да
<i>Инженерные коммуникации</i>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<i>Включенность коммунальных платежей в состав арендной платы</i>	не включены	включены	не включены	не включены	не включены
<i>Расположение относительно красной линии</i>	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
<i>Этаж расположения</i>	1	1	1	1	1
<i>Арендопригодная площадь, кв.м.</i>	1244,9	300	400	714	1600
<i>Цена аренды за 1 кв.м. без НДС, руб./кв.м.</i>		100	175	140	200

## Расчет ставки арендной платы для производственно - складского помещения

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Площадь, кв.м.	1 244,90	300	400	714	1600
2	Цена предложения за 1 кв.м., руб./кв.м., без НДС	-	100	175	140	200
3	Корректировка на торг, %	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
	Скорректированная стоимость, руб.		92	160	128	183
<i>Первая группа элементов сравнения</i>						
4	Корректировка на различие в виде права на объект	право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
	Скорректированная стоимость, руб.		0%	0%	0%	0%
5	Корректировка на различие условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Скорректированная стоимость, руб.		0%	0%	0%	0%
6	Корректировка на условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Скорректированная стоимость, руб.		0%	0%	0%	0%
7	Дата оценки/Дата предложения к продаже	14 ноября 2018 г.	29.10.2018	13.11.2018	01.11.2018	12.11.2018
	Скорректированная стоимость, руб.		0%	0%	0%	0%
<i>Вторая группа элементов сравнения</i>						
8	Местоположение	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 1	УР, Завьяловский район с. Завьялово	УР, Завьяловский район д. Старое Мартяново	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 100

		Населенный пункт в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	Населенный пункт в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	Населенный пункт в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	Населенный пункт в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	Населенный пункт в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		92	160	128	183
9	Корректировка на различие в площади, кв.м.	1 244,90	300	400	714	1600
			-21%	-21%	-15%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
10	Корректировка на наличие отопления	да	да	да	да	да
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
11	Корректировка на материал стен	бетонные	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
12	Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации				
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
13	Корректировка на включенность коммунальных платежей в состав арендной платы	не включены	включены	не включены	не включены	не включены
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
14	Корректировка на расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
			0%	0%	0%	0%

	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
15	Корректировка на состояние отделки	состояние среднее	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
16	<b>Валовая коррекция, коэф.</b>		0,72	0,72	0,78	0,92
17	<b>Количество невведенных корректировок (Ki)</b>		7	7	7	8
18	<b>Вес (<math>D_i = K_i / \sum K_i</math>)</b>		0,24	0,24	0,24	0,28
19	<b>Доли весов, руб. (<math>S_n * D_i</math>)</b>		17,5	30,6	26,3	50,5
20	<b>Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. помещения, руб./кв.м. (округленно)(<math>S = \sum S_n * D_i</math>):</b>				<b>125</b>	

## **Пояснения к корректировкам по отдельным элементам сравнения**

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку арендных ставок объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы арендная ставка сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

### Пояснение к корректировке на «торг»:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к аренде объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствие потенциальных арендаторов арендодатель будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Согласно изданию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки "Справочник оценщика недвижимости" 2018 г. скидка на уторговывание для арендных ставок активного рынка офисных объектов составляет по нижней границе 8,4 % (т.6 Отчета)

### Пояснение к корректировке на «местоположение»:

Объект оценки, как и все объекты аналоги располагаются в населенном пункте в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью.

### Пояснение к корректировке на «площадь»:

Корректировка отражающая отношение удельных стоимостей помещения, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), объект оценки и объект аналог № 4 находится в сегменте площадей от 1000 до 5000 кв.м, для объекта аналога № 4 поправка составляет **0%**, объекты аналоги № 1,2 находятся в сегменте площадей от 300 до 500 кв.м., поправка для них введена понижающая **-21%.**, объект аналог № 3 находится в сегменте площадей от 500 до 1000 кв.м., поправка для него введена понижающая **-15%.** (т.9 Отчета).

Корректировки: на различие в виде права на объект, на условия финансирования, на условия аренды, на дату предложения, на материал стен, на наличие инженерных коммуникаций не вводились так как условия объекта оценки соответствуют условиям предложений объектов аренды.

## Характеристики объектов-аналогов производственно складского назначения

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	<b>Местоположение</b>	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 1	УР, Завьяловский район с. Завьялово	УР, Завьяловский район д. Старое Мартьяново	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 100
2	<b>Источник</b>	-	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/teplye_boksy_v_arendu_154378270">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/teplye_boksy_v_arendu_154378270</a>	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_1204800844">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_1204800844</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_fis_ot_25_m_vse_vklyucheno_729872993">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_fis_ot_25_m_vse_vklyucheno_729872993</a>	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_1701854469">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_1701854469</a>
3	<b>Условия аренды и финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
4	<b>Вид права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
5	<b>Дата оценки/Дата предложения к аренде</b>	14.11.2018	29.10.2018	13.11.2018	01.11.2018	12.11.2018
6	<b>Вид использования</b>	производственно складское	производственно складское	производственно складское	производственно складское	производственно складское
7	<b>Наличие отопления</b>	да	да	да	да	да
8	<b>Инженерные коммуникации</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
9	<b>Включенность коммунальных платежей в состав арендной платы</b>	не включены	включены	не включены	не включены	не включены
10	<b>Расположение относительно красной линии</b>	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
11	<b>Этаж расположения</b>	1	1	1	1	1
12	<b>Арендопригодная площадь, кв.м.</b>	<b>2042</b>	300	400	714	1600
13	<b>Цена аренды за 1 кв.м. без НДС, руб./кв.м.</b>		100	175	140	200

## Расчет ставки арендной платы для производственно складского здания

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Площадь, кв.м.	2 042,00	300	400	714	1600
2	Цена предложения за 1 кв.м., руб./кв.м., без НДС	-	100	175	140	200
3	Корректировка на торг, %	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		92	160	128	183
<i>Первая группа элементов сравнения</i>						
4	Корректировка на различие в виде права на объект	право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		0%	0%	0%	0%
5	Корректировка на различие условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		0%	0%	0%	0%
6	Корректировка на условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		0%	0%	0%	0%
7	Дата оценки/Дата предложения к продаже	14 ноября 2018 г.	29.10.2018	13.11.2018	01.11.2018	12.11.2018
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Вторая группа элементов сравнения</i>						
8	Местоположение	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 1	УР, Завьяловский район с. Завьялово	УР, Завьяловский район д. Старое Мартяново	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Гольянская 100
		Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		0%	0%	0%	0%
			92	160	128	183

9	Корректировка на различие в площади, кв.м.	2 042,00	300	400	714	1600
			-21%	-21%	-15%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
10	Корректировка на наличие отопления	да	да	да	да	дп
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
11	Корректировка на материал стен	кирпичные	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
12	Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации				
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
13	Корректировка на включенность коммунальных платежей в состав арендной платы	не включены	включены	не включены	не включены	не включены
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
14	Корректировка на расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
15	Корректировка на состояние отделки	состояние среднее	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
			0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		72	127	109	183
16	<b>Валовая коррекция, коэф.</b>		0,72	0,72	0,78	0,92

17	<i>Количество невведенных корректировок (<math>K_i</math>)</i>		7	7	7	8
18	<i>Вес (<math>D_i = K_i / \sum K_i</math>)</i>		0,24	0,24	0,24	0,28
19	<i>Доли весов, руб. (<math>S_n * D_i</math>)</i>		17,5	30,6	26,3	50,5
20	<i>Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. помещения, руб./кв.м. (округленно) (<math>S = \sum S_n * D_i</math>):</i>				125	

## **Пояснения к корректировкам по отдельным элементам сравнения**

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку арендных ставок объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы арендная ставка сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

### Пояснение к корректировке на «торг»:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к аренде объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствие потенциальных арендаторов арендодатель будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Согласно изданию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки "Справочник оценщика недвижимости" 2018 г. скидка на уторговывание для арендных ставок активного рынка офисных объектов составляет по нижней границе 8,4 % (т.6 Отчета)

### Пояснение к корректировке на «местоположение»:

Объект оценки, как и все объекты аналоги располагаются в населенном пункте в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью.

### Пояснение к корректировке на «площадь»:

Корректировка отражающая отношение удельных стоимостей помещения, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), объект оценки и объект аналог № 4 находится в сегменте площадей от 1000 до 5000 кв.м, для объекта аналога № 4 поправка составляет **0%**, объекты аналоги № 1,2 находятся в сегменте площадей от 300 до 500 кв.м., поправка для них введена понижающая **-21%**, объект аналог № 3 находится в сегменте площадей от 500 до 1000 кв.м., поправка для него введена понижающая **-15%**. (т.9 Отчета).

Корректировки: на различие в виде права на объект, на условия финансирования, на условия аренды, на дату предложения, на материал стен, на наличие инженерных коммуникаций не вводились так как условия объекта оценки соответствуют условиям предложений объектов аренды.

## **Расчет чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход (сокращенно *NOI* или ЧОД) – годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \text{ где}$$

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы;
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на рекламу и заключение договоров;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания.

Доля операционных расходов, определена по данным исследования, проведенного экспертами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород) составила 15,3% для производственно складских объектов.

Процент недозагрузки определен по данным исследования, проведенного экспертами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород) составил 13,3% для производственно складских объектов.

*Ставка капитализации.*

Термин «коэффициент капитализации» определен как коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль и возмещение капитала.

Коэффициент капитализации для любого актива, теряющего свою стоимость с течением времени (прежде всего, для недвижимости), состоит из двух частей: ставки дохода на инвестиционный капитал ( $R_e$ ) и нормы возврата капитала ( $SFF$ ).

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации ( $R_0$ ) является «Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива». Этот расчет учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), в силу того, что учитывается весь период владения.

Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_0 = R_e - \Delta \times SFF$$

где:

$R_0$  – ставка капитализации;

$R_e$  – ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;

$\Delta$  – доленое изменение стоимости;

$SFF$  – норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации ( $R_0$ ) включает ставку отдачи на капитал ( $R_e$ ) и норму возврата ( $SFF$ ), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

$\Delta \times SFF$  – член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

$\Delta$  – доленое изменение стоимости;

$FV$  – цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

$V$  – стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения ( $SFF$ ) – коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течение определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

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

где:

**SFF** – норма возврата (фактор фонда возмещения);

**R**– ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

**n** – количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т.е ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю ( $\Delta = 0$ ) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования ( $R_0 = R_e$ ). Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования ( $R_0 = R_e$ ) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта ( $n \rightarrow \infty$ ), величина нормы возврата стремится к нулю ( $SFF \rightarrow 0$ ), поэтому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости Объекта в конце периода владения ( $FV = 0$ , и, следовательно  $\Delta = -1$ ) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

#### *Определение ставки дохода на капитал ( $R_e$ )*

Величина ставки дохода на капитал отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и эксплуатацией Объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Расчет ставки дисконта проводился методом кумулятивного построения.

Ставка дохода на капитал включает в себя:  **$R_e = rf + \pi + rl + rm$** , где

**rf** - безрисковая ставка дохода;

**$\pi$**  - премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости;

**rl** – премия за недостаточную ликвидность недвижимости;

**rm** – премия за инвестиционный менеджмент.

#### *Определение безрисковой ставки дохода*

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

На сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым - ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

Среднемесячная доходность индекса 5–10-летних государственных облигаций (RUGBITR10Y) составила 8,79% годовых<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> <https://www.conomy.ru/stavki-gko>

# Безрисковая ставка

С 18.05.2017 в качестве безрисковой ставки принимается среднемесячная доходность индекса 5–10-летних государственных облигаций (RUGBITR10Y), скорректированная на суверенный дефолтный спред.

## Среднемесячная доходность индекса 5–10-летних государственных облигаций (RUGBITR10Y)

Дата	Показатель, %
Сентябрь 2018 г.	8,79

### *Определение премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости*

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

В ходе анализа были рассмотрены следующие риски:

#### *1. Ухудшение общей экономической ситуации*

- риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости. Указанный риск плохо предсказуем, однако на дату оценки оценивается на уровне среднего.

#### *2. Увеличение числа конкурирующих объектов*

- риск связан, прежде всего, с тем, что со временем увеличение предложения на рынке недвижимости региона усилит конкуренцию и неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв. м. В соответствии с результатами анализа рынка производственно-складской недвижимости региона уровень данного риска можно определить на уровне ниже среднего, учитывая местоположение и характеристики объекта.

#### *3. Изменение федерального или местного законодательства*

- риск связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости. Согласно последним тенденциям изменения в области земельных отношений, скорее всего, будут носить благоприятный характер для пользователей рассматриваемого объекта.

#### *4. Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации*

- к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка бизнес- процессов. К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушение целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Данный вид риска также не поддается точному прогнозированию, однако вероятность его возникновения можно определить на низком уровне, учитывая характер местности, где расположен Объект, а также его эффективный срок службы.

#### *5. Ускоренный износ здания*

- учитывает все виды износа здания, как-то: физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Оцениваемое здание построено в 80-90 х годах., в связи с чем, риск, связанный с износом, как физическим, так функциональным и внешним, принимается на уровне ниже среднего.

#### *6. Неправильное оформление сделок*

- следствием допущенных ошибок и возникновения непредусмотренных обстоятельств может быть досрочное расторжение договора, признание его недействительным, незаключенным, либо предъявление финансовых претензий со стороны арендатора (в частности, возмещение причиненного ущерба). Проблемы с оформлением договоров аренды также во многом связаны с несовершенством законодательства. В операционных расходах закладываются затраты по привлечению профессиональной управляющей компании или других участников рынка для целей юридического оформления отношений с арендаторами, поэтому данный риск был определен как низкий.

#### *7. Недостаточно эффективный менеджмент*

- одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. За собственником в этом случае остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При этом основными задачами управляющей компании являются: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития недвижимости. Данный риск принимается на уровне ниже среднего.

#### *8. Криминогенные факторы*

-страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием. Учитывая местонахождение, окружение объекта, криминогенный риск принимается на низком уровне.

#### *9. Бизнес риск*

- это способность поддерживать уровень дохода на вложенный капитал. Он возникает в тех случаях, когда коммерческая и хозяйственная деятельность оказывается менее успешной, чем была ранее или чем ожидалось. У оценщика нет оснований полагать, что уровень бизнес-риска будет увеличиваться или сокращаться. Вероятность его возникновения характеризуется на уровне ниже

среднего.

#### 10. Правовой статус объектов

- в соответствии с представленными документами, Эксперт учитывал, что права на здания и на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. Таким образом, уровень риска для потенциального инвестора достаточно низок.

Таблица 18

#### Расчет премии за риск инвестирования в объекты недвижимости производственно складского назначения экспертным методом

Вид и наименование риска		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Социально-экономические и политические факторы											
1	Ухудшение общей экономической ситуации			1							
2	Изменение федерального или местного законодательства		1								
3	Тенденции развития экономики в регионе				1						
Предпринимательский фактор											
4	Увеличение числа конкурирующих объектов				1						
5	Социальная стабильность в регионе				1						
6	Инвестиционная привлекательность региона			1							
7	Тенденции развития отрасли				1						
8	Недостаточно эффективный менеджмент			1							
9	Бизнес риск				1						
Фактор условий строительства											
10	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации в регионе				1						
11	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства				1						
12	Геологические особенности строительной площадки				1						
13	Наличие трудовых ресурсов				1						
14	Квалификация трудовых ресурсов			1							
Итого:											
Количество наблюдений		0	1	4	9	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	12	36	0	0	0	0	0	0
Итого:		50									
Количество факторов		14									
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %		3.57									

#### Определение премии за инвестиционный менеджмент (rm)<sup>18</sup>

- премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения.

Таблица 19

#### Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости производственно складского назначения

Вид и наименование риска		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом					1					
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии			1							
3	Наличие адекватных источников инвестиций					1					
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций				1						
5	Обеспечение отдачи вложений					1					
6	Обеспечение возврата заимствований					1					
7	Система принятия управленческих решений				1						
8	Контроль за принятыми управленческими решениями		1								
9	Система корректировки принятых управленческих решений				1						
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1							
Итого:											
Количество наблюдений		0	1	2	3	4	0	0	0	0	
Взвешенный итог		0	1.5	4	7.5	12	0	0	0	0	
Итого:		25									
Количество факторов		10									
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %		2.50%									

#### Определение премии за низкую ликвидность объекта (rl)

<sup>18</sup> Источник факторов: Финансовый словарь, М:Инфра-М, стр.124; www.businessproekt.ru

- премия за низкую ликвидность рассчитывалась исходя из срока экспозиции помещений оцениваемых объектов недвижимости в рамках арендных сделок, равного шести месяцам для производственно складского здания (Раздел 9.3 Отчета), по следующей формуле:

$$rf \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 8,79\% / 12 \times 6 = 4,40\%, \text{ для административного здания};$$

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (*SFF*), а, следовательно, и ставки капитализации (*RO*), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Данный метод применяется, когда объект недвижимости устаревает с течением времени, доходы от объекта снижаются.

$$N_{BK} = 100\% / n,$$

где *n* - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

2. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Данный метод рекомендуется применять для высокоприбыльных активов.

$$SFF = \frac{Rf}{(1+Rf)^n - 1}$$

где *Rf* – безрисковая ставка дохода; *n* - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

3. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Данный метод рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов.

$$SFF = \frac{Re}{(1+Re)^n - 1}$$

где *Re* – ставка дохода на инвестиции; *n* - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

В данной работе, в качестве метода нормы возврата, использовано формирование фонда возмещения методом Инвуда.

Фактический возраст здания определен 37 лет. Оставшийся срок жизни объекта определен как разница между типичным сроком жизни подобных объектов и фактическим возрастом зданий.

Прогнозная инфляция была рассчитана как значение инфляции с постпрогнозного периода 2015 года по 2020 год.

Источник информации: <http://www.apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-15-let.html>

Таблица 20

Прогноз инфляции в 2018- 2022 гг.

Год	Прогноз	Макс	Мин
2018	2.8%	3.8%	1.8%
2019	3.1%	4.1%	2.1%
2020	3.2%	3.7%	2.7%
2021	3.0%	3.5%	2.5%

2022	2.9%	3.4%	2.4%
------	------	------	------

Расчет ставки капитализации приведен в таблице 21:

Таблица 21

№ п/п	Параметры	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15 пл. 1224,9 кв.м	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15 пл. 2042 кв.м
1	Расчет ставки дисконтирования, Ro	Ro = BC + P + Л + М = 19,26%	Ro = BC + P + Л + М = 19,26%
1.1	безрисковая ставка на денежный поток (BC)	8,79%	8,79%
1.2	премия за риск инвестирования в данный объект (P), расчет приведен в Таблице №3.3	3,57%	3,57%
1.3	поправка на низкую ликвидность (Л = BC / 12 x п.3.3.1)	4,40%	4,40%
1.3.1	нормальный срок экспозиции объекта, месяцев	6	6
1.4	премия за инвестиционный менеджмент (М)	2,50%	2,50%
	ставка дисконтирования	<b>19,26%</b>	<b>19,26%</b>
	Фактор фонда возмещения (по Инвуду)	0,00029%	0,00029%
	<b>Ставка капитализации номинальная%</b>	<b>19,26%</b>	<b>19,26%</b>
	Инфляция, %	2,90%	2,90%
	<b>Ставка капитализации реальная, %</b>	<b>15,89%</b>	<b>15,89%</b>

Таблица 22

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15 пл. 1224,9 кв.м	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15 пл. 2042 кв.м
Ставка аренды по производственно-складским объектам, руб./кв.м/ мес.	125	125
Площадь оцениваемого объекта, кв.м	1 244,9	2 042,0
Потенциальный валовый доход, руб. /год	1 867 350	3 063 000
Поправка на недозагрузку, %	13,30%	13,30%
Действительный валовый доход, руб./год	2 115 708	3 470 379
Операционные расходы, % от ПВД	15,3%	15,3%
Операционные расходы, руб	285 705	468 639
Чистый операционный доход, руб./год	1 830 003	3 001 740
Коэффициент капитализации, %	15,89%	15,89%
Рыночная стоимость объекта недвижимости, в рамках доходного подхода, без учета НДС руб.	11 513 539	18 885 571

### Итоговое заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная доходным подходом составляет:  
 Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14, адрес: УР, с. Завьялово, ул. Азина, д. 15:

**11 513 539,00 (одиннадцать миллионов пятьсот тринадцать тысяч пятьсот тридцать девять) рублей.**

Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А, адрес: УР, с. Завьялово, ул. Азина, д. 15:

**18 885 571,00 (восемнадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот семьдесят один) рубль.**

### 12.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода используется метод количественных корректировок. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок (арендных ставок) и (или) предложений<sup>19</sup>.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При

этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве наиболее часто используемых единиц сравнения могут выступать: 1 кв.м. общей площади, 1 кв.м. полезной или сдаваемой в аренду площади.

В качестве единицы сравнения в рамках данного отчета выбран квадратный метр<sup>20</sup> сдаваемой в аренду площади, как наиболее распространенный сравнительный показатель в сегменте коммерческих помещений. Отказ от использования такой единицы сравнения как «цена аналога в целом» обусловлен тем, что данная единица сравнения не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Для сравнения объекта аренды с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения<sup>21</sup>:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия рынка (изменения ставок за период между датами сделки и оценки, скидки к предложенным ставкам, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

2. Далее необходимо 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; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения арендной ставки объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время сдачи в аренду.

---

20 п. 22 п.п. г) ФСО №7

21 п. 22 п.п. е) ФСО №7

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м.), изменяют цену сданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к арендной ставке объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к арендным ставкам объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика (экспертов рынка) о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине арендной ставки;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

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

3. Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При сравнительном анализе арендных ставок Оценщик опирается на ставки, предложенные на рынке. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение о взятии в пользование объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможных арендных ставках предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Дата, на которую производится оценка, является **14 ноября 2018** года.

Оценщиком был проведен мониторинг открытых источников информации, таких как [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://www.beboss.ru><sup>22</sup>. На данных сайтах представлено подавляющее большинство предложений к аренде производственных, складских помещений, в которых имеется информация по большей части ценообразующих факторов, также получена дополнительной информации путем устных переговоров, поэтому использование иных источников представляется не целесообразным.

В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 4 объекта-аналога, которые относятся к тому же сегменту или смежному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам<sup>23</sup>, которые подбирались по следующим правилам<sup>24</sup>:

- 1) соответствие объектов-аналогов сегменту рынка, к которому относится объект оценки;
- 2) наличие необходимой для проведения расчетов информации;
- 3) соответствие по основным экономическим, физическим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- 4) актуальность даты предложения объекта-аналога дате оценки объекта оценки.

Для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Использование данного количества объектов-аналогов является обоснованным в виду того, то большее количество объектов-аналогов, которые по многим параметрам не соответствуют объекту оценки и требуют введения дополнительных корректировок, не приведет к более точному результату<sup>25</sup>.

---

22 п. 22 п.п. в) ФСО №7

23 п. 22 п.п. б) ФСО №7

24 п. 22 п.п. в) ФСО №7

25 п. 22 п.п. б) ФСО №7

Характеристики объектов-аналогов производственно складского назначения расположенного по адресу: УР, с. Завьялово, ул. Азина, д. 15  
Таблица 23

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	<b>1. Характеристика объекта оценки и аналогов</b>					
1.1	Площадь объекта, кв.м	1 244,9	2 000,0	2 381	1 421	300
1.2	Площадь земельного участка, кв.м	4 190,1	3 800	23 818	4 943	2 000
1.3	Стоимость объекта, руб	х	29 000 000	23 810 000	12 000 000	4 500 000
1.4	Стоимость объекта без учета земельного участка, руб		28 278 000	19 284 580	11 060 830	4 120 000
1.5	Условия рынка (дата предложения)	14.11.2018	24.10.2018	16.06.2018	06.11.2018	26.10.2018
1.6	Месторасположение	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	Ижевск, район Индустриальный, микрорайон Сельхозвыставка, Выставочный переулок,	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Прудовая 34А	УР, Завьяловский район, д. Русский Вожой	УР, Завьяловский район, д. Хохряки
1.7	Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
1.8	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.9	Ограничения (обременения)	рассматривается как свободный от обременений	нет	нет	нет	нет
1.10	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.11	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.12	Цена предложения за 1 кв.м, руб	х	14 139,0	8 099,4	7 783,8	13 733,3

## **Пояснения к корректировкам по отдельным элементам сравнения**

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен предложений объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена предложения сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

### Пояснение к корректировке на «торг»:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Согласно изданию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочнику оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2018 г. скидка составляет 11,5 %. (т. 6 Отчета)

### Пояснение к корректировке на «площадь»:

Корректировка отражающая отношение удельных стоимостей объектов, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), данная корректировка вводится согласно нижепредставленной таблице.

Для объектов аналогов № 1,2,3 корректировка не применена, т.к они и объект оценки находятся в сегменте площадей от 1 000 до 5 000 кв.м, объект аналог №4 находится в диапазоне площадей от 300 до 500 кв.м, к нему применена повышающая корректировка 21% .

### Пояснение к корректировке на «тип помещения»:

Объект оценки отдельностоящее здание, как и все объекты аналоги. Корректировка по данному фактору не вводится.

### Пояснение к корректировке на «местоположение»:

Объект оценки и объекты аналоги №2,3,4 находится в населенном пункте расположенном в ближайшей окрестности к областному центру, для этих объектов аналогов корректировка равна 0%, объект аналог №1 расположен в обласном центре, для него введен коэффициент 0,83.

## Расчет рыночной стоимости производственно складского объекта

2. Корректировки цен продажи						
Первая группа элементов сравнения						
2.1	На передаваемые права	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	х	<b>14 139</b>	<b>8 099</b>	<b>7 784</b>	<b>13 733</b>
2.2	На условия финансирования	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	х	<b>14 139</b>	<b>8 099</b>	<b>7 784</b>	<b>13 733</b>
2.3	На условия продажи	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	х	<b>14 139</b>	<b>8 099</b>	<b>7 784</b>	<b>13 733</b>
2.4	На дату продажи	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	х	<b>14 139</b>	<b>8 099</b>	<b>7 784</b>	<b>13 733</b>
2.5	На торг	%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
	Скорректированная цена	х	<b>12 513</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
Вторая группа элементов сравнения						
2.6	На месторасположение	х	0,83	1,00	1,00	1,00
		1	1,00	1,00	1,00	1,00
	Сумма корректировки	руб.	<b>-2 127,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
2.7	На тип объекта	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
	Сумма корректировки	руб.	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
2.8	На наличие коммуникаций	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Сумма корректировки	руб.	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
2.9	На состояние отделки	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Сумма корректировки	руб.	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
2.10	На площадь	х	0%	0%	0%	-21%
	Отношение площадей So/Sa		1,61	1,91	1,14	0,24
	Сумма корректировки	руб.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 552</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>9 602</b>
2.11	Вес аналога	х	0,244	0,258	0,258	0,240
	Скорректированная цена	х	<b>2 530</b>	<b>1 849</b>	<b>1 777</b>	<b>2 309</b>
3	Средневзвешенная скорректированная цена предложения 1 кв.м, руб	х	<b>8 465</b>			
4	Стоимость, руб,	х	<b>10 538 079</b>			

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	<b>1. Характеристика объекта оценки и аналогов</b>					
1.1	Площадь объекта, кв.м	2 042,0	2 000,0	2 381	1 421	300
1.2	Площадь земельного участка, кв.м	6 872,9	3 800	23 818	4 943	2 000
1.3	Стоимость объекта, руб	х	29 000 000	23 810 000	12 000 000	4 500 000
1.4	Стоимость объекта без учета земельного участка, руб		28 278 000	19 284 580	11 060 830	4 120 000
1.5	Условия рынка (дата предложения)	14.11.2018	24.10.2018	16.06.2018	06.11.2018	26.10.2018
1.6	Месторасположение	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	Ижевск, район Индустриальный, микрорайон Сельхозвыставка, Выставочный переулок,	УР, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Прудовая 34А	УР, Завьяловский район, д. Русский Вожой	УР, Завьяловский район, д. Хохряки
1.7	Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
1.8	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.9	Ограничения (обременения)	рассматривается как свободный от обременений	нет	нет	нет	нет
1.10	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.11	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.12	Цена предложения за 1 кв.м, руб	х	14 139,0	8 099,4	7 783,8	13 733,3

## **Пояснения к корректировкам по отдельным элементам сравнения**

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен предложений объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена предложения сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

### Пояснение к корректировке на «торг»:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Согласно изданию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочнику оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2018 г. скидка составляет 11,5 %. (т. 6 Отчета)

### Пояснение к корректировке на «площадь»:

Корректировка отражающая отношение удельных стоимостей объектов, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), данная корректировка вводится согласно нижепредставленной таблице.

Для объектов аналогов № 1,2,3 корректировка не применена, т.к они и объект оценки находятся в сегменте площадей от 1 000 до 5 000 кв.м, объект аналог №4 находится в диапазоне площадей от 300 до 500 кв.м, к нему применена повышающая корректировка 21% .

### Пояснение к корректировке на «тип помещения»:

Объект оценки отдельностоящее здание, как и все объекты аналоги. Корректировка по данному фактору не вводится.

### Пояснение к корректировке на «местоположение»:

Объект оценки и объекты аналоги №2,3,4 находится в населенном пункте расположенном в ближайшей окрестности к областному центру, для этих объектов аналогов корректировка равна 0%, объект аналог №1 расположен в обласном центре, для него введен коэффициент 0,83.

## Расчет рыночной стоимости производственно складского назначения

2. Корректировки цен продажи						
Первая группа элементов сравнения						
2.1	На передаваемые права	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	х	<b>14 139</b>	<b>8 099</b>	<b>7 784</b>	<b>13 733</b>
2.2	На условия финансирования	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	х	<b>14 139</b>	<b>8 099</b>	<b>7 784</b>	<b>13 733</b>
2.3	На условия продажи	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	х	<b>14 139</b>	<b>8 099</b>	<b>7 784</b>	<b>13 733</b>
2.4	На дату продажи	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	х	<b>14 139</b>	<b>8 099</b>	<b>7 784</b>	<b>13 733</b>
2.5	На торг	%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
	Скорректированная цена	х	<b>12 513</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
Вторая группа элементов сравнения						
2.6	На месторасположение	х	0,83	1,00	1,00	1,00
		1	1,00	1,00	1,00	1,00
	Сумма корректировки	руб.	<b>-2 127,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
2.7	На тип объекта	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
	Сумма корректировки	руб.	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
2.8	На наличие коммуникаций	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Сумма корректировки	руб.	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
2.9	На состояние отделки	х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Сумма корректировки	руб.	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>12 154</b>
2.10	На площадь	х	0%	0%	0%	-21%
	Сумма корректировки	руб.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 552</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>10 386</b>	<b>7 168</b>	<b>6 889</b>	<b>9 602</b>
2.11	Вес аналога	х	0,244	0,258	0,258	0,240
	Скорректированная цена	х	<b>2 530</b>	<b>1 849</b>	<b>1 777</b>	<b>2 309</b>
3	Средневзвешенная скорректированная цена предложения 1 кв.м, руб	х	<b>8 465</b>			
4	Стоимость, руб,	х	<b>17 285 530</b>			

## **Итоговое заключение по сравнительному подходу**

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом составляет:

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14, адрес: УР, с. Завьялово, ул. Азина, д. 15:

**10 538 079,00 (десять миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч семьдесят девять) рублей.**

Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А, адрес: УР, с. Завьялово, ул. Азина, д. 15:

**17 285 530,00 (семнадцать миллионов двести восемьдесят пять тысяч пятьсот тридцать) рублей.**

### **12.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. 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.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ( $PC_{зп}$ ) определяется как суммы стоимости участка земли (ЗУ) и затрат на создание объекта (замещение или воспроизводство) объекта недвижимости (ЗС) за минусом накопленного износа (И):

$$PC_{зп} = ЗУ + ЗС - И.$$

### **Определение рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка методом сравнения продаж**

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от рассматриваемого объекта оценки;
- ✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Наиболее важными факторами ценообразования, как правило, являются;

- местоположение и окружение;
- назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация);
- транспортная доступность;
- характер инфраструктуры (наличие или близость инженерных сетей, объектов социальной инфраструктуры и проч.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого участка устанавливается сравнением, путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом.

В рамках текущей оценки были рассмотрены основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- ✓ вид передаваемых прав;
- ✓ условия сделки;
- ✓ дата продажи (предложения к продаже),
- ✓ местоположение,
- ✓ размер земельного участка,
- ✓ технические характеристики самого участка (рельеф, форма, качество почв, влияющие на возможности его использования),
- ✓ наличие дополнительных улучшений,
- ✓ тип разрешенного использования
- ✓ доступность коммуникаций,
- ✓ наличие сервитутов.

Таблица 27

Характеристики объектов аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>1. Характеристика объекта оценки и аналогов</b>						
Площадь участка, кв.м	11 063	30 000	20 000	5 000	15 000	12 400
Условия рынка (дата предложения)	14.11.2018	07.11.2018	14.11.2018	15.10.2018	03.11.2018	04.08.2018
Месторасположение	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	УР, Завьяловский район д. Малая Венья	УР, Завьяловский район с. Завьялово	УР, Завьяловский район с. Завьялово	УР, Завьяловский район д. Шудья	УР, Завьяловский район д. Пирогово
Вид права	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) земельного участка	нет учитываются	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Цена предложения за 1 кв.м, руб	х	216,66	325,00	200,00	300,00	201,61

## Расчет рыночной стоимости земельного участка под индустриальную застройку сравнительным подходом

2		2. Корректировки цен продажи					
		Первая группа элементов сравнения					
2.1	На передаваемые права	x	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
	Скорректированная цена	x	<b>186</b>	<b>280</b>	<b>172</b>	<b>258</b>	<b>173</b>
2.2	На условия финансирования	x	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированная цена	x	<b>186</b>	<b>280</b>	<b>172</b>	<b>258</b>	<b>173</b>
2.3	На условия продажи	x	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированная цена	x	<b>186</b>	<b>280</b>	<b>172</b>	<b>258</b>	<b>173</b>
2.4	На дату продажи	x	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированная цена	x	<b>186</b>	<b>280</b>	<b>172</b>	<b>258</b>	<b>173</b>
2.5	На торг	%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
	Скорректированная цена	x	<b>165</b>	<b>247</b>	<b>152</b>	<b>228</b>	<b>153</b>
		Вторая группа элементов сравнения					
2.6	На месторасположение	x	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1	1	1	1	1	1
	Сумма корректировки	руб.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>165</b>	<b>247</b>	<b>152</b>	<b>228</b>	<b>153</b>
2.7	На назначение участка	x	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		руб.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>165</b>	<b>247</b>	<b>152</b>	<b>228</b>	<b>153</b>
2.8	На наличие коммуникаций	x	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
		руб.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>165</b>	<b>247</b>	<b>152</b>	<b>228</b>	<b>153</b>
2.9	На рельеф	x	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
		руб.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>165</b>	<b>247</b>	<b>152</b>	<b>228</b>	<b>153</b>
2.10	На площадь	x	8%	0%	-6%	0%	0%
		руб.	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена	руб.	<b>178</b>	<b>247</b>	<b>143</b>	<b>228</b>	<b>153</b>
2.11	Вес аналога	x	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
	Скорректированная цена	x	<b>36</b>	<b>49</b>	<b>29</b>	<b>46</b>	<b>31</b>
3	Средневзвешенная скорректированная цена предложения 1 кв.м земельного участка, руб	x	<b>190</b>				
4	Стоимость земельного участка, руб	x	<b>2 101 970</b>				

Пояснение к корректировке на «объем передаваемых прав»

В рамках данной работы объекты-аналоги закреплены за Продавцом на праве собственности. Объект оценки согласно договора аренды №40/16-АР-ЗУ от 30.09.2016 г. закреплен на праве долгосрочной аренды до 14.03.2060 г.

Корректировка на различие в правах производилась на основании Согласно изданию: Справочнику оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г., Значение данной корректировки составляет 0,86 или (-) 14 %

Пояснение к корректировке на «условия продажи»:

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Так как условия продажи рыночные, величина корректировка равна нулю.

Пояснение к корректировке на «торг»:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Согласно изданию: Справочнику оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г. скидка на уторговывание для земельных участков под индустриальную застройку для неактивного рынка составляет 11,5%.

Пояснение к корректировке на «площадь»:

Корректировка отражающая отношение удельных стоимостей участков, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), определена на основе «Согласно изданию: Справочнику оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г. и составила (+) 8%, для аналога № 1 и (-) 6% для аналога № 3 так как объект оценки и данные аналоги находятся в разных площадных сегментах

Расчет весовых коэффициентов для объектов-аналогов

Оценщик рассчитал весовые коэффициенты с учетом применяемых к каждому аналогу поправочных коэффициентов. По мнению Оценщика, доля аналога должна быть обратно пропорциональна величине поправок.

Расчет абсолютной величины суммы корректировок по каждому аналогу, руб.

$$K = \sum K_i;$$

- 1) Расчет отношений  $y_i = K / K_i$ ;
- 2) Расчет весов  $W_i = y_i / \sum y_i$

Рыночная стоимость права аренды земельного участков представлена в таблице 29.

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв.м	Цена 1 кв.м/руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующим зданием гаража, под производственной базой, площадь 11063 кв.м.	Удмуртская Республика, Завьяловский район, с. Завьялово, ул.Азина 15	11 063	190	2 101 970,00

### Определение затрат на создание объекта капитального строительства

В рамках затратного подхода в отсутствии проектно-сметной документации Оценщиком был использован *Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости*.

В *Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости* за базу расчетов принимаются удельные стоимостные показатели и показатели проектов-аналогов в уровне сметных цен 1969 либо 1984 года на расчетную единицу, сборники УПВС, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в текущий уровень цен.

Укрупненные показатели учитывают все затраты на создание объекта, в т.ч.:

- накладные расходы и плановые накопления;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- прочие внеобъемные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусору, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительно-монтажных работ и оргнабор, рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др., а также затраты на непредвиденные работы.

Основная формула расчета:

$$ЗС = УС_{69} \times Р_{п} \times И_{69-84} \times И_{84-2018} \times К \times ПП \times К_{р} \times К_{ГК} \times К_{КС}, \quad (12.1)$$

где **ЗС** – затраты на создание объекта, руб.;

**УС<sub>69</sub>** - стоимость строительства на единицу строительного объема/площади в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель) по Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г, руб.;

**Р<sub>п</sub>**– расчетный показатель, куб.м.; п.м.; кв.м.;

**И<sub>69-84</sub>**- индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 г. согласно Постановлению Госстроя №94 от 11.05.1983г., приложение №1 (**1,2154**);

**И<sub>84-2018</sub>**– индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в текущие приняты в соответствии с данными АНО «УРЦЦ» от 27 октября 2018 г (**120,9**);

**К** - территориальный коэффициент для Удмуртской Республики согласно Постановлению Госстроя №94 от 1.05.1983г., приложение №2 (**1,09**) (**1,12**);

**ПП** – прибыль предпринимателя;

**К<sub>р</sub>** - поправочный коэффициент для I климатического района;

**К<sub>ГК</sub>** - поправочный коэффициент на группу капитальности;

**К<sub>КС</sub>** – поправочный коэффициент на законченность конструкции и инженерные устройства, отражающие отсутствие у оцениваемого здания определенных конструктивных элементов и инженерных устройств по сравнению с объектами-аналогами в УПВС.

## Расчет стоимости замещения объектов недвижимости

Наименование	Измеритель	Количество	Цена за ед. в ценах базового года, в руб.	№№ сб., таб.	Поправ. коэф-нт группа капитальности	Дифф. коэффициент из цен базового года в цены на дату оценки (без НДС)	Прибыль предпринимателя	Стоимость за ед.(м3, шт., м2) в ценах на дату оценки, руб.	Стоимость затрат на замещение, в ценах на дату оценки, руб.
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14	м3	5 702,00	12,00	сб.18.т.1	1,09	120,90	15,30 %	2216,07	12 636 005
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А	м3	9 506,00	12,40	сб.26.т.1 07	1,12	120,90	15,30 %	2352,96	22 367 238

Прибыль предпринимателя ( $K_{\text{дев}}$ ) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Определялся в соответствии с справочником оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г., составляет 15,3%

Для определения физического износа, проведено натурное обследование оцениваемых объектов.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;

- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

### Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Средневзвешенный процент износа конструктивного элемента  $I_i$  определяем по формуле:

$$I_i = C_{II} * U_{Vi} ,$$

Где  $C_{II}$  - степень износа элемента, установленная при обследовании, %;

$U_{Vi}$  - удельный вес конструктивных элементов к стоимости здания, руб, который определяем по формуле:

$$U_{Vi} = U_{VЦi} * C_{C} ,$$

Где  $C_{C}$  – стоимость нового строительства, руб.;

$U_{VЦi}$  - удельный вес с учетом ценностного коэффициента, %, который определяется по формуле:

$$U_{VЦi} = V_i * Ц_{Ki} ,$$

Где  $V_i$  - удельный вес конструктивных элементов к стоимости здания согласно сборникам УПВС, %;

$Ц_{Ki}$  - ценностный коэффициент (учитывает наличие либо отсутствие элементов здания).

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу. Если при расчете стоимости замещения объекта без износа вводилась поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений, удельные веса из сборника пересчитывались для состава и структуры элементов, характерных для оцениваемого объекта.

Расчет физического износа Объектов оценки по конструктивным элементам приведен в таблице 32.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА						
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сборника КО-инвест)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен.поправок	Физический износ элемента в %	Ср.взв.% физич. износа
<b>Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14</b>						
<b>1</b>	<b>Физический устранимый износ</b>					
-	Фундаменты и стены подвала	12	1,00	12,00	30	3,6
-	Стены	30	1,00	30,00	30	9,0
-	Перекрытия	16	1,00	16,00	20	3,2
-	Кровля	8	1,00	8,00	20	1,6
-	Полы	8	1,00	8,00	30	2,4
-	Проемы	7	1,00	7,00	30	2,1
-	Отделочные работы	3	1,00	3,00	30	0,9
-	Сантехнические устройства	13	1,00	13,00	30	3,9
-	Прочие	3	1,00	3,00	40	1,2
	<b>Итого</b>	<b>100</b>		<b>100,0</b>		<b>27,9</b>
<b>2</b>	<b>Приведённый процент износа</b>					<b>27,9</b>
<b>3</b>	<b>Стоимость затрат на замещение, в ценах на дату оценки, руб.</b>					<b>12 636 005</b>
<b>4</b>	<b>Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100</b>					<b>3 525 445</b>
<b>Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А</b>						
<b>1</b>	<b>Физический устранимый износ</b>					
-	Фундаменты и стены подвала	8	1,00	8,00	30	2,4
-	Стены	27	1,00	27,00	30	8,1
-	Кровля	37	1,00	37,00	10	3,7
-	Полы	12	1,00	12,00	30	3,6
-	Проемы	5	1,00	5,00	30	1,5
-	Отделочные работы	1	1,00	1,00	30	0,3
-	Сантехнические устройства	10	1,00	10,00	40	4,0
	<b>Итого</b>	<b>100</b>		<b>100,0</b>		<b>23,6</b>
<b>2</b>	<b>Приведённый процент износа</b>					<b>23,6</b>
<b>3</b>	<b>Стоимость затрат на замещение, в ценах на дату оценки, руб.</b>					<b>22 367 238</b>
<b>4</b>	<b>Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100</b>					<b>5 278 668</b>

### Функциональное устаревание

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ

устранимый. Величина устраняемого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Так как объекты недвижимости соответствуют всем современным требованиям, предъявляемым к зданиям соответствующего функционального назначения, то функциональный износ принимается равным 0%.

### **Экономическое устаревание**

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Влияние внешних факторов на Объекты не выявлено и экономическое устаревание равно 0%.

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) Объектов оценки с учетом износа приведен в таблице ниже.

Таблица 33

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) с учетом износа

№ п/п	Наименование	Дата ввода	Общая площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, в ценах на дату оценки, руб.	Сумма совокупного износа, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость 1м2 общей площади, руб.
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14	1981	1 244,9	12 636 005	3 525 445	9 110 560	7 318
2	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А	1981	2 042,0	22 367 238	5 278 668	17 088 570	8 369

### **13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта 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 вычлениить и количественно оценить.

Данный подход отражает ситуацию, сложившуюся на рынке, поэтому является основным при настоящей оценке. Потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта, проанализирует текущее рыночное предложение объектов аналогичных оцениваемому и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

**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, однако данный метод будет являться наиболее субъективным. В данном случае этот подход не использовался.

Для определения итоговой стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатах, оценщик использовал подход средневзвешенного значения в соответствии с которым, результатам, полученным по каждому из применимых подходов, с учетом вышеизложенного, присваиваются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого. С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Показатели	Затратный подход.	Сравнительный подход	Доходный подход.
Достоверность информации	10	60	30
Полнота информации	20	40	40
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	20	60	20
Способность учитывать конъюнктуру рынка	20	20	60
Способность учитывать тех. состояние объекта	30	60	10
Допущения принятые в расчетах	20	60	20
<b>Весовые показатели достоверности метода оценки</b>	<b>20,000</b>	<b>50,000</b>	<b>30,000</b>

Стоимость объекта определяется по формуле:

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

где:

V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V_1, V_2, V_3$  – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, рублей;

$Q_1, Q_2, Q_3$  – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, соответственно.

Подставив полученные значения в формулу, получим рыночную стоимость объекта оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Месторасположение	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
	Удельный вес		0,2	0,5	0,3		
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	9 110 560	10 538 079	10 717 427	10 306 379	10 306 000
2	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	17 088 570	17 285 530	17 579 714	17 334 393	17 334 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующим зданием гаража, под производственной базой, площадь 11063 кв.м.	УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15	исключен из расчетов	2 101 970	исключен из расчетов	2 101 970	2 102 000

#### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Договора № 803-18 от 09 ноября 2018 г. Оценщиком ООО «Независимая экспертиза» проведен расчет и подготовлен Отчет об определении рыночной стоимости объектов недвижимости расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки без учета НДС, округленно, составляет:

**29 742 000,00 (двадцать девять миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование объекта	Месторасположение	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1244,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж 1:1-8, этаж2: 9-14; кадастровый номер: 18:08:078036:101	УР, Завьяловский район, с. Завьялово ,ул. Азина, 15	10 306 000
2	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2042 кв.м, инв. №643, лит. А, кадастровый номер: 18:08:078036:75	УР, Завьяловский район, с. Завьялово ,ул. Азина, 15	17 334 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующим зданием гаража, под производственной базой, площадь 11063 кв.м., кадастровый номер: 18:08:078036:100	УР, Завьяловский район, с. Завьялово ,ул. Азина, 15	2 102 000

Оценщик ООО «Независимая экспертиза» \_\_\_\_\_/Котомцев А.В./

Директор ООО «Независимая экспертиза» \_\_\_\_\_/Иващенко И.О./

## АНАЛОГИ

### Участок 50 сот. (промназначения) 1 000 000 ₹

№ 885408312, размещено 24 октября в 11:15 👁 3633 (+4)

[❤️ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)

---

Площадь: 50 сот.; Расстояние до города: 5

---

Адрес: Ижевск, Завьялово [Посмотреть карту](#)

---

Продам участок 0,5га. до 10га. пром назначения. Участок расположен в непосредственной близости с аэропортом. Чем больше участок, тем меньше цена. Кадастровый номер 18:08:030012:235.

**8 912 443-59-98**

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Антон**  
Агентство  
На Авито с октября 2014  
Завершено 123 объявления

11 объявлений пользователя

Адрес

### Участок 1.24 га (промназначения) 2 500 000 ₹

№ 1135110183, размещено 8 ноября в 12:03 👁 2484 (+7)

[❤️ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)





---

Площадь: 124 сот.; Расстояние до города: 1

---

Адрес: Ижевск, Пирогово [Посмотреть карту](#)

---

Участок промназначения площадью 2.2 га. Электрика до участка 5000 руб. за 1 Киловатт, дорога подъездная шириной 12 метров, отсыпана щебнем, газ в перспективе 2018 год.. Земельный участок находится на территории промпарк

**8 912 444-53-04**

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Александр**  
Агентство  
На Авито с января 2015

8 объявлений пользователя

Адрес  
Удмуртия, Ижевск, Пирогово

---

Реклама

 **Новый Toyota C-HR**  
Полный привод, турбированный двигатель 1,2 л с вариатором. Всегда готов!  
[Комплектации](#) [Конфигуратор](#) [Тест-драйв](#)  
toyota.ru [Адрес и телефон](#)

---

Реклама

 **Алюминиевый профлист с завода!**  
Любые размеры. Из сплавов устойчивых к агрессивной среде.  
Доставка по РФ.  
aluminium.bz [Адрес и телефон](#)

# Участок 1.5 га (промназначения)

4 500 000 ₪

№ 1363931542, размещено 3 ноября в 19:01 352 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Площадь: 150 сот.; Расстояние до города: 5

Адрес: Ижевск, Удмуртская Республика, Завьяловский район, деревня Шудья

[Посмотреть карту](#)

Продам Земельный участок по Нылгинскому направлению Промназначения от Собственника 1,5 га

Первая линия, находится прямо у трассы. Подходит под строительство базы, распределительного центра, развлекательного центра, гостинично-банного комплекса

или автозаправки

Подходит под РАССРОЧКУ

Также есть вариант продажи участка частями

Кадастровый номер 18:08:015001:1902

ТОРГ

8 950 825-79-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

сергей

Частное лицо

На Авито с октября 2017

Завершено 8 объявлений



10 объявлений пользователя

Адрес

Удмуртия, Ижевск, Удмуртская Республика, Завьяловский район, деревня Шудья

Реклама



Обогреватели для гаража 2 400 р.

Экономичные и безопасные обогреватели «ТеплЭко», Гарантия 5 лет!

[Купить обогреватель](#) [От производителя](#)  
[Сертификаты](#) [Вопросы и ответы](#)  
[terleko.ru](http://terleko.ru) [Адрес и телефон](#) [Ижевск](#)

Реклама



Полимербыт 4340900 30л

Объем (л): 30. Тип товара: Таз. Купить за 343 руб.  
[izhevsk.stroylandiya.ru](http://izhevsk.stroylandiya.ru)

Ижевск

Реклама



Vesta SW Cross от 805 900 ₪

Цена продажи: 6 500 000 руб.  
Цена: 2 167 руб./м<sup>2</sup>

📍 94Р-5, 94Р-5, Ижевск, Россия



#### Контактные данные

+7 (922) 51X-XX-XX

[Показать телефон](#)

#### Продажа

Осуществляется предпродажная подготовка документов

#### Об объекте

Район	Ленинский
Коммуникации	водоснабжение, газоснабжение, канализация, электроснабжение

#### Производственные/складские помещения

Подъездные пути	автотранспорт
-----------------	---------------

#### Схемы участка



#### Описание объекта

Продается участок площадью от 3 га (полезной площади) под коммерческую застройку, в непосредственной близости от трассы федерального значения М-7 «Волга». Участки продаются с примыкающей зоной с ограничениями.

Коммуникации:

Электричество ТУ от 2017г. мощность 1815кВт.

Газ - имеется вдоль участка

Вода - получено гидрогеологическое заключение о возможности устройства скважины от 2014 года.

Звоните, рассмотрим все условия сотрудничества и формы оплаты.

# Участок 2 га (промназначения)

6 500 000 ₹

№ 1010877817, размещено 11 ноября в 13:11 316 (+8)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 919 912-13-31

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

АН "Ракета"

Агентство

Контактное лицо

Кристина

Адрес

Удмуртия, Ижевск

АН "Ракета"

АН«Ракета» - Агентство Недвижимости в городе Ижевск



516 объявлений агентства



Площадь: 200 сот.; Расстояние до города: 4

Адрес: Ижевск,

Посмотреть карту

Продам земельный участок (2 Га) в Завьяловском районе, рядом с Аэропорт... под строительство коммерческой недвижимости.

Собственность. Участок ровный. Все коммуникации.

Очень удачное место: первая линия, напротив заправочной станции

Кадастровый номер: 18:08:034001:3661.

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Данный объект может быть интересен, как для строительства, так и для арендного бизнеса.

Цена: 6,5 млн

Реклама



Финальная цена на Lifa X60!

Ставка 8%! Basic 1.8 MT (128 л.с.) 589 900 руб.

Господдержка! Кредит по 2м документам!

Lifa в автосалоне ПТС в наличии

Все акции Заполни заявку

imperia-auto.com Адрес и телефон

Слайдеры и подбор форматов для организаций

Реклама



Купи Форд про цене от 559 000 Р

Скидки до 376 000 Р. Кредит 6,5%. Без первого взноса. Оставь заявку!

Акции

Первый автомобиль

Семейный автомобиль Трейд-Ин

# Производственное помещение, 2000 м<sup>2</sup>

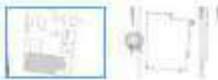
29 000 000 ₪

№ 998950162, размещено 24 октября в 09:09 518 (+8)

Кредит под залог

Добавить в избранное

Добавить заметку



Площадь: 2000 м<sup>2</sup>

Адрес: Удмуртская Республика, Ижевск, район Индустриальный, микрорайон Сельхозвыставка, Выставочный переулок, 2 [Посмотреть карту](#)

Производственная База 38 сот. АБК. 2 Цеха. 2 холодных склада. Все постройки и земля в собственности.

Вода и канализация центральные.

Газовые котельные.

По документам размещение производственной базы.

По новому Генплану участок входит в зону Ж2 (возможно строительство жилого дома до 8 этажей, размещение торгового центра, Эко-рынка, Спортивного комплекса и т. д.)



Пожаловаться

8 912 856-53-33

Написать сообщение

Александр

Частное лицо

На Авито с февраля 2012



3 объявления пользователя

Адрес:

Удмуртская Республика, Ижевск, район Индустриальный, микрорайон Сельхозвыставка, Выставочный переулок, 2

Реклама



## Фаркопы для Ford Focus 2

Цена от 3100 руб! В комплекте: крепеж,

электрика, сертификат и паспорт! Звоните! [torcasford.ru](http://torcasford.ru) [Адрес и телефон](#)

Реклама



## Участки со всеми коммуникациями!

Купи землю или готовый дом в одном из самых экологических мест Удмуртии. Жми!

10 минут от Ижевска

[Рассрочка 8-12 соток](#) [Подходящий рельеф](#)

[polyana18.ru](http://polyana18.ru) [Ижевск](#)

Реклама



## Черная пятница! Саженцы ели -70%

Новинки 2018. Элитные сорта. Приживаемость 100%. Доставка по России. Купить

[Саженцы ели](#) [Саженцы хвойных](#) [Саженцы можжевельника](#)

# Производственное помещение, 2400 м<sup>2</sup>

№ 1358645089, размещено 23 октября в 21:55 632 (+5)

10 000 ₪

Кредит под залог

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 912 856-50-69

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Павел Николаевич

Агентство

На Авито с декабря 2014

Завершено 43 объявления



15 объявлений пользователя

Контактное лицо

Павел Николаевич

Адрес

Удмуртская Республика, село Завьялово



Площадь: 2400 м<sup>2</sup>

Адрес: Удмуртская Республика, село Завьялово

Посмотреть карту

База УР с. Завьялово ул. Прудовая 34А кадастровый номер земельного участка 18:08:078001:26 площадь земельного участка 2,4 га в собственности, 80% площади земельного участка покрыто бетонными плитами, установлен по всему периметру новый забор из профнастила с колючей проволокой, заведена центральная вода, заведён интернет оптоволокно на 24 абонента Ростелеком Телефон, электроэнергия 450 кВт цена 3.57 кВт/час. Подведена центральная канализация но не подключена. Заезд на территорию с трех сторон, со всех сторон везде асфальтовое покрытие, дороги круглый год чистятся и ремонтируются администрацией с. Завьялово, напротив базы расположена автозаправка "Браверс". Отличный заезд с федеральных трасс. Дорога Завьялово-Ижевск без пробок, всегда хороший проезд для любой крупногабаритной спецтехники. Дешевые коммунальные тарифы. На участке три здания общая площадь производственных зданий 2381 м<sup>2</sup>:

1. 1469,2 м<sup>2</sup>, установлена новая газовая котельная, установлены теплоiventильаторы для отопления помещений, выполнена новая утепленная мембранная кровля, в одном отсеке установлена 3,5 тн кранбалка, сделан ремонт и Покраска стен, установлены стеклопакеты во все проемы, все стены

# Производство 1421 м<sup>2</sup>

№ 968032512, размещено 8 ноября в 14:34  1579 (+2)

12 000 000 ₽

Кредит под залог

 Добавить в избранное

 Добавить заметку



8 912 756-66-89

Написать сообщение

**АН Novostroika18**

Агентство

Контактное лицо

Перова Айгуль

Адрес

Удмуртия, Завьялово, д. Русский Вожой



Площадь: 1421 м<sup>2</sup>.

Адрес: Удмуртия, Завьялово, д. Русский Вожой

[Посмотреть карту](#)

Продам базу для производства или склада в д. Русский Вожой Площадь 1 этажа- 1021 кв.м., 2- этажа -400 м.кв. Площадь участка - 4943 кв.м. Территория огорожена забором. Высота потолка 1 этажа -8 метров, 2 этаж – 4 метра. Помещение отапливаемое. Возможен обмен на недвижимость по предложению. Показ в любое удобное время

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

4 500 000 ₽

№ 1498315308, размещено 26 октября в 15:15 203 (+5)

Кредит под залог

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 912 018-75-31

Написать сообщение

Раиса

Частное лицо  
На Авито с марта 2018  
Завершено 2 объявления



Адрес

деревня, Завьяловский район, Удмуртская Республика, Хохряки

Реклама



Построим ангар под ключ за 15 дней!

Построим вам ангар европейского качества из сэндвич-панелей под ключ!

Под ключ Скидка Гарантия С проектом титанстрой.рус Адрес и телефон

Реклама



Купи Форд про цене от 559 000 Р

Скидки до 376 000 Р. Кредит 5,5%. Без первого взноса. Оставь заявку!

Акции  
Первый автомобиль

Семейный автомобиль Трейд-Ин prime-motors18.ru Адрес и телефон Ижевск

Специалисты в подборе финансовых услуг организации



Площадь: 300 м<sup>2</sup>

Адрес: деревня, Завьяловский район, Удмуртская Республика, Хохряки

Посмотреть карту

Продается производственное помещение в д. Хохряки площадью 300 кв.м. с участком 20 соток. Удобное месторасположение, рядом с дорогой.

## Теплые боксы в аренду

100 ₽ в месяц за м

№ 1154378270, размещено 29 октября в 10:56 795 (+3)

Без зал

Добавить в избранное

Добавить заметку

Площадь: 300 м<sup>2</sup>

Адрес: Ижевск, р-н Устиновский, голянская 1

Посмотреть карту

Теплые боксы в аренду. Почасовая и посуточная оплата общей площадью от 150 до 300 м<sup>2</sup> для хранения и ремонта грузовых автомобилей, ответ.хранения различных грузов, производство. Индивидуальный подход.

8 3412 90-25-55

Написать сообщение

Торговая база "Завьяловская"

Агентство  
На Авито с октября 2014  
Завершено 7 объявлений



24 объявления пользователя

Контактное лицо

Торговая база "Завьяловская"

Адрес

Удмуртия, Ижевск, голянская 1

# Производственное помещение, 200 м<sup>2</sup>

№ 1204800844, размещено 13 ноября в 07:18 80 (+2)

35 000 ₪ в месяц

Без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку



Площадь: 200 м<sup>2</sup>

Адрес: село , Удмуртская Республика, Завьялово

[Посмотреть карту](#)

Сдаются от СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ площадью от 200 до 400 м<sup>2</sup>.  
Размеры склада 22 мх10 м, высота потолков 7,0 м., ворота ширина 5,0 м  
высота 4,5 м. В складе оборудована кранбалка грузоподъемностью 3,2 тн.  
Дополнительную информацию можно получить по телефону.

8 3412 90-25-55

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Торговая база  
"Завьяловская"

Агентство

На Авито с октября 2014

Завершено 7 объявлений



23 объявления пользователя

Контактное лицо

Торговая база "Завьяловская"

Адрес

село , Удмуртская Республика, Завьялово

Реклама



Купить iPhone X  
в Ижевске!

Черная пятница до 25  
ноября! Успей забрать  
iPhone X серии с бешеной  
скидкой. Торопись!

[Успей забрать iPhone](#) [Без выходных](#)

[Выбрать цвет](#)

[apple18.ru](http://apple18.ru) Ижевск

Пушкинская, д. 100

# Сдаются производс-складские помещения 308-406 м<sup>2</sup>

140 Р в месяц за м<sup>2</sup>

Без залога

№ 1350555800, размещено 1 ноября в 11:56 117 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Avito



Площадь: 714 м<sup>2</sup>

Адрес: Удмуртия, Завьялово, Удмуртская Республика, Завьяловский район, деревня Старое Мартьяново

Посмотреть карту

Сдается в аренду теплый новый ангар, разделенный на 2 помещения 308-406 кв.м. Чистые, светлые помещения с полимерным покрытием, отапливаемые. Имеется водоснабжение и канализация. Высота потолков 8,5 м., Высота ворот 4,5 м., ширина ворот 4.0м. Подведено электричество мощностью 50 кВт. Ангар расположен на территории большого производственно-складского комплекса. Территория предлагаемого ангара огорожена, прилегающая асфальтированная площадка позволяет парковку нескольких большегрузов. Помещения могут быть использованы как для складских целей, так и для чистого производства.

8 982 829-76-55

Написать сообщение

Компания «Радар»

Агентство

На Авито с марта 2012

Контактное лицо

Диля Михайловна

Адрес

Удмуртия, Завьялово, Удмуртская Республика, Завьяловский район, деревня Старое Мартьяново

Компания «Радар»

Аренда и продажа коммерческой недвижимости, поиск арендаторов и покупателей, поиск помещений.



97 объявлений агентства

Реклама



Купить ВВГ 5x10 от производителя. Кабель силовой ВВГ 5x10

Продукция [Срок от 10 дней] [Доставка по РФ] [Узнай цену]

smkab.ru Адрес и телефон

Продавец: ООО "С.С. Кабельная Компания"

Реклама



Мужское пальто HENDERSON

Состав: Кашемир 10%

# Производственное помещение, 1600 м<sup>2</sup>

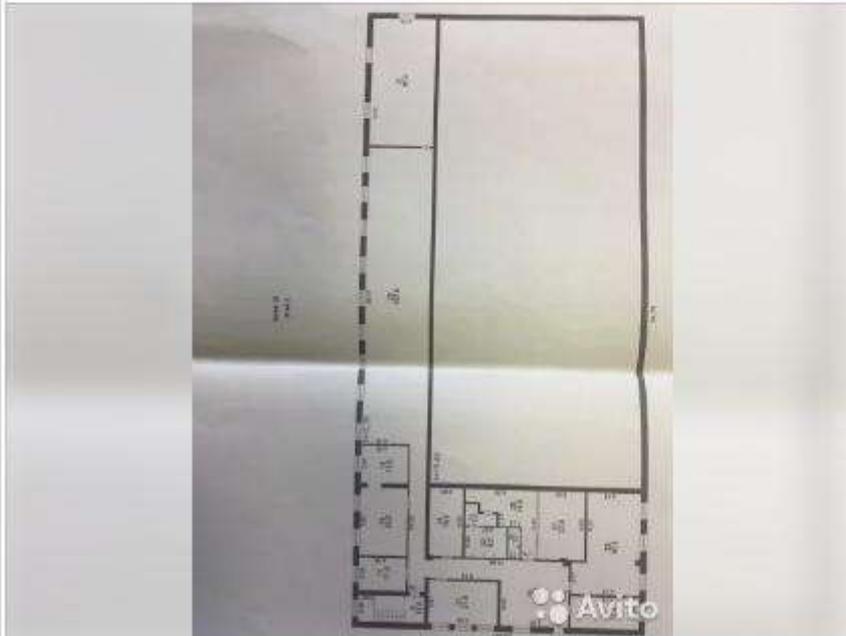
№ 1701854489, размещено 12 ноября в 08:37 257 (+8)

30 000 ₪ в месяц

Залог 30 000 ₪

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 912 448-12-52

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

ООО ИжПластМебель

Агентство

На Авито с апреля 2015

Завершено 18 объявлений



14 объявлений пользователя

Контактное лицо

Лев

Адрес

с.Завьялово, ул.Гольянская,100

Реклама



**Строительство из сэндвич-панелей**

Недорого! Доставка и монтаж сэндвич-панелей «под ключ». Отправьте заявку на расчет!

[Ангары и склады](#) [Торговые павильоны](#)

[Облегченная кровля](#)

[gkmetkon.ru](#) Ижевск

Родниковая, д. 70

Реклама



**Деревянные опоры ЛЭП! Производитель!**

Опоры ЛЭП. В отдаленные



Площадь: 1600 м<sup>2</sup>

Адрес: с.Завьялово, ул.Гольянская, 100

Посмотреть карту

Офисные, складские и производственные помещения находятся в двух зданиях свет, вода, тепло, в шаговой доступности друг от друга сдам как все так и по отдельности. Стоимость аренды составит 200 руб за кв.м торг. Подробности по телефону.

## ФОТОПРИЛОЖЕНИЕ



Общий вид зданий









# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Удмуртской Республике  
повторное, взамен свидетельства: серия 18 АА № 358526, дата выдачи 18.12.2006

Дата выдачи:

"18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 01.12.2006г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Вектор-Авто",  
ИНН: 1831065841, ОГРН: 1021801166155, дата гос. регистрации: 06.12.2002, наименование  
регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам  
сборам по Октябрьскому району г. Ижевска Удмуртской Республики, КПП: 183101001; адрес  
(место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени  
юридического лица без доверенности: Россия, Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. 7-я  
Подлесная, д.32, кв.101

Вид права: Собственность

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 244,9 кв.м, этаж 1,2,  
номера на поэтажном плане этаж1: 1-8, этаж 2: 9-14, адрес (местонахождение) объекта:  
Удмуртская Республика, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 15

Кадастровый (или условный) номер: 18:08:078036:101

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18"  
декабря 2006 года сделана запись регистрации № 18-18-07/032/2006-030

Регистратор

Ахмадулина И.В.



(подпись)

18-АБ 692857





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике

Дата выдачи:

"04" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи №012/2007-522 от 10.07.2007г

• Договор купли-продажи №005/2008-129 от 21.01.2008г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Вектор-Авто", ИНН: 1831065841, ОГРН: 1021801166155, дата гос. регистрации: 06.12.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Октябрьскому району г. Ижевска Удмуртской Республики, КПП: 184101001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Удмуртская Республика, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Азина, 13

Вид права: Собственность

Объект права: склад, назначение: нежилое здание, I - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 2 042 кв.м, инв.№ 643, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Удмуртская Республика, Завьяловский район, с.Завьялово, ул. Азина, 15

Кадастровый (или условный) номер: 18-08-078036-75

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2013 года сделана запись регистрации № 18-18-07/015/2013-052

Регистратор

Ахмадуллин



(подпись)

18-АБ 691948

