

ООО «ИКТ «Экспертиза и Оценка»

Россия, 600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4

8 – (910) – 777-70-99; 8 –(4922)-44-63-42

Член НП СРО «РКО» Регистрационный номер № 781098 от 05.02.2010 г.

О Т Ч Ё Т № 0931219/Н

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:
4-х нежилых зданий (кадастровые номера: 76:19:020105:291,
76:19:020105:159, 76:19:020105:194, 76:19:020105:292)
и земельного участка (кадастровый номер: 76:19:020102:65),
расположенных по адресу:
Ярославская область, г. Ростов, Савинское шоссе, д.3**

**принадлежащих на праве собственности
Обществу с ограниченной ответственностью «Домострой»
(ОГРН: 1037601402552; ИНН: 7609017035)**

Дата составления отчета: 19 декабря 2019 года

Дата оценки: по состоянию на 19 декабря 2019 года

Исполнитель: ООО «ИКТ «Экспертиза и Оценка»

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Домострой»**

Владимир – 2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Основные факты и выводы	3
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3.	Итоговая величина стоимости объектов оценки	3
2	Задание на оценку	5
2.1.	Объекты оценки	5
2.2.	Имущественные права на объекты оценки	5
2.3.	Цель оценки	5
2.4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	5
2.5.	Вид стоимости	5
2.6.	Дата оценки	5
2.7.	Срок проведения оценки	6
2.8.	Допущения и ограничивающие условия	6
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
3.1.	Реквизиты заказчика	7
3.2.	Реквизиты оценщика	7
4	Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	11
6	Описание объектов оценки	12
6.1.	Юридическое описание объектов оценки	12
6.2.	Описание и краткие характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества	13
7	Анализ рынка объектов оценки	19
7.1.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы) (источники информации: территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области; Федеральная служба государственной статистики; Министерство экономического развития РФ)	19
7.2.	Классификация объектов коммерческой недвижимости. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.	21
7.3.	Краткий обзор рынка продажи и аренды недвижимости (зданий и земельных участков) производственно-складского назначения в Ярославской области в городе Ростов в районе расположения объектов оценки.	28
7.4.	Анализ ликвидности объектов оценки.	34
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	36
9	Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	38
9.1.	Алгоритм последовательности определения стоимости объектов оценки	38
9.2.	Сравнительный подход	39
9.3.	Затратный подход	70
9.4.	Доходный подход	80
9.5.	Согласование результатов расчетов	108
10	Список используемой литературы	111

ПРИЛОЖЕНИЯ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

На основании договора №0931119/Н от 06 ноября 2019 г. ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка» в лице оценщика Пылайкова Андрея Игоревича произвело оценку рыночной стоимости **недвижимого имущества: 4-х нежилых зданий (кадастровые номера: 76:19:020105:291, 76:19:020105:159, 76:19:020105:194, 76:19:020105:292) и земельного участка (кадастровый номер: 76:19:020102:65), расположенных по адресу: Ярославская область, г. Ростов, Савинское шоссе, д.3, принадлежащих на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Домострой» (ОГРН: 1037601402552; ИНН: 7609017035)¹.**

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщик применил затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновал отказ от их использования (см. Раздел 9 настоящего отчета). В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночных стоимостей объектов оценки:

Таблица 1

Наименование	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи:		
		Затратного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Доходного подхода, руб.
Нежилое здание площадью 507 кв. м.	76:19:020105:291	1 654 771	795 651	1 382 892
Нежилое здание площадью 358,9 кв. м.	76:19:020105:159	1 095 804	565 127	980 747
Нежилое здание площадью 152 кв.м.	76:19:020105:194	741 904	267 673	455 360
Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.	76:19:020105:292	1 803 861	684 724	1 196 925
Земельный участок	76:19:020102:65	не применялся	2 231 225	не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

В результате согласования итоговых величин рыночных стоимостей объектов оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая обобщенная величина рыночной стоимости объектов оценки (см. Раздел 9).

Итоговая общая величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 19 декабря 2019 г. составила:

4 778 000 (Четыре миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей (округленно до тысяч рублей в соответствии с обычаями делового оборота)

Рыночная стоимость отдельных объектов оценки представлена в следующей:

Таблица 2

№ п/п	Оцениваемые объекты оценки	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м.	76:19:020105:291	868 000
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м.	76:19:020105:159	612 000
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м.	76:19:020105:194	301 000
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.	76:19:020105:292	766 000
5	Земельный участок	76:19:020102:65	2 231 000

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты

¹ Далее Объекты оценки

составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Оценка произведена специалистом оценщиком, имеющим профессиональное образование в области оценки:

Пылайковым Андреем Игоревичем.

Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010745-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества», действителен до 17 апреля 2021 г.

Оценщик _____ /Пылайков А.И./

Директор _____ /Пылайков А.И./



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объекты оценки

Оценке рыночной стоимости подлежат объекты недвижимого имущества: 4 нежилые здания (кадастровые номера: 76:19:020105:291, 76:19:020105:159, 76:19:020105:194, 76:19:020105:292) и земельный участок (кадастровый номер: 76:19:020102:65), расположенных по адресу: Ярославская область, г. Ростов, Савинское шоссе, д.3. Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1 настоящего отчета.

Описание, характеристики и т. д. объектов оценки приведены ниже в Разделе 6 настоящего отчета.

2.2. Имущественные права на объекты оценки

Оцениваемые объекты недвижимого имущества принадлежат на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Домострой» (сокращенное наименование: ООО "Домострой"; ИНН/КПП: 7609017035 / 760901001; ОГРН: 1037601402552; дата присвоения ОГРН: 6 июня 2003 г.; Адрес (место нахождения) юридического лица: 152150, Ярославская область, Ростовский район, город Ростов, Савинское шоссе, 1) в соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права, предоставленными Заказчиком настоящей оценки, копии которых представлены в приложении к настоящему отчету, а данные из них сведены в следующую таблицу.

Таблица 3

Наименование	Кадастровый (условный) номер	Подтверждающий документ
Нежилое здание площадью 507 кв. м.	76:19:020105:291	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.04.2004 серия 76 АА № 099278
Нежилое здание площадью 358,9 кв. м.	76:19:020105:159	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.04.2004 серия 76 АА № 099279
Нежилое здание площадью 152 кв.м.	76:19:020105:194	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.04.2004 серия 76 АА № 099280
Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.	76:19:020105:292	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.04.2004 серия 76 АА № 099281
Земельный участок	76:19:020102:65	Свидетельство о государственной регистрации права от 20.04.2006 серия 76 АА № 361674

2.3. Цель оценки

В соответствии с ФСО-2 п.3, цель оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объектов оценки для последующей продажи оцениваемых объектов оценки.

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

В соответствии с ФСО-2 п.4, результат настоящей оценки рыночной стоимости объектов оценки будет использован при продаже оцениваемых объектов.

Ограничения, связанные с этим, представлены в разделе 4 настоящего отчета.

2.5. Вид стоимости

Оценке подлежит *рыночная стоимость* объектов оценки на даты оценки в месте оценки в соответствии с целью, принятыми допущениями и ограничивающими условиями.

2.6. Дата оценки

Исходя из цели оценки, стоимость объектов оценки определяется по состоянию на – 19.12.2019 г. (дата оценки, дата проведения оценки)²

² Далее Дата оценки

2.7. Срок проведения оценки

Работы по определению стоимости объектов оценки в рамках настоящего Отчета проводились с 06 ноября 2019 г. по 19 ноября 2019 г.

2.8. Допущения и ограничивающие условия

Допущения и ограничивающие условия определены Договором на оценку, целью оценки, предположительным использованием результатов оценки и в Разделе 4 настоящего отчета.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Реквизиты заказчика³

Таблица 4

Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью " Домострой "
ОГРН ЮЛ	1037601402552
Дата присвоения ОГРН	6 июня 2003 г.
Адрес	152150, Ярославская область, Ростовский район, город Ростов, Савинское шоссе, 1

3.2. Реквизиты оценщика⁴

Таблица 5

Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка»
ОГРН	1053301230069
Дата присвоения ОГРН	20.04.2005 г.
Адрес местонахождения	600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4 (аптека)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Российская коллегия оценщиков», рег. № 781098 от 05.02.2010 г.
Страховой полис	Страховой полис № 4091R/776/00032/9 от 22.08.2019 г. выдан ОАО «АльфаСтрахование» (см. Приложение)

Оценщики:

Таблица 6

ФИО	Пылайков Андрей Игоревич
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт РФ № 17 02 700909 выданный ОВД Фрунзенского района г. Владимира от 16 июля 2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Рег № 00661 от 13.02.2008 г.
Место нахождения оценщика	Адрес регистрации: 600035 г. Владимир, ул. Безыменского, д.12, кв.91; Почтовый адрес и адрес нахождения: 600007, г. Владимир, ул. Северная, д. 4
Телефон	+7 (910) 777-70-99
Адрес электронной почты	Andrei_pylaikov@mai.ru , Andrei-pylaikov@yandex.ru
Документ подтверждающий, получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 346904, выдан 05 апреля 2003 г., Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (см. Приложение)
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010745-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», действителен до 17 апреля 2021 г.
Страховой полис	Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика Полис страхования ответственности Оценщика – ОАО «АльфаСтрахование» № 4091R/776/00017/9 от 06.05.2019 г., действителен с 06 мая 2019 г. по 05 мая 2020 г. Страховая сумма 3 000 000,0 руб. (Три миллиона рублей) (см. Приложение)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 04.2003 г. (16 полных лет)

³ Далее Заказчик⁴ Далее Оценщик

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
--	-----------------

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", постановлениям Правительства Российской Федерации, а также Федеральным стандартам оценки.

5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах следующих ограничительных условий и допущений:

- Оценка основывалась на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком.
- В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком.

- Оценка не включала в себя инвентаризацию имущества, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации, которая используется в отчёте.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которых не удалось обнаружить в ходе визуального осмотра. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программной среды Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

- В соответствии со статьей 146 части 2 Налогового кодекса Российской Федерации *«Не признаются объектом налогообложения⁵ ... операции по реализации земельных участков (долей в них)»*.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и целью оценки.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта 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.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, может быть признана рекомендуемой для совершения действий предполагаемого использования настоящей оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения действия предполагаемого использования настоящей оценки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

⁵ по налогу на добавленную стоимость

Сведения о независимости оценщика: Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика. Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка и составление настоящего отчета проводилось на основании следующих стандартов:

1). Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

2). Федеральные стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

3). Федеральный стандарт оценки №3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

4). Федеральный стандарт оценки №7. Оценка недвижимости (ФСО № 7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

5). Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015. Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

6). Цель оценки и виды стоимости стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015. Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

7). Требования к отчету об оценке стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015. Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

8). Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014. Оценка недвижимости. Утверждено Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №113 от «18» декабря 2014 года.

Обоснование использования представленных выше стандартов оценки при проведении оценки объектов оценки представлено далее в расчетах рыночной стоимости объектов оценки при применении различных подходов, согласовании и анализах.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На оценку представлены объекты недвижимого имущества: 4 нежилых здания (кадастровые номера: 76:19:020105:291, 76:19:020105:159, 76:19:020105:194, 76:19:020105:292) и земельный участок (кадастровый номер: 76:19:020102:65), расположенных по адресу: Ярославская область, г. Ростов, Савинское шоссе, д.3. Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1 настоящего отчета.

Приводимое далее описание объектов оценки основано на документах, предоставленных Заказчиком настоящей оценки, реквизиты которых указаны по тексту отчета, а копии представлены в приложении настоящего отчета. Описание прочих параметров, состояния и технических характеристик, которых нет в предоставленных документах, определялось на основании визуального осмотра объектов оценки по месту их нахождения, проведенного 06 ноября 2019 года. Фотоматериалы проведенного осмотра объектов оценки представлены в приложении к настоящему отчету.

6.1. Юридическое описание объектов оценки

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

Собственник объектов оценки

Оцениваемые объекты недвижимого имущества принадлежат на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Домострой» (сокращенное наименование: ООО "Домострой"; ИНН: 7609017035 / 760901001; ОГРН: 1037601402552; дата присвоения ОГРН: 6 июня 2003 г.; Адрес (место нахождения) юридического лица: 152150, Ярославская область, Ростовский район, город Ростов, Савинское шоссе, 1) в соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права, предоставленными Заказчиком настоящей оценки, копии которых представлены в приложении к настоящему отчету, а данные из них сведены в следующую таблицу.

Таблица 7

Наименование	Кадастровый (условный) номер	Подтверждающий документ	Документ-основание
Нежилое здание площадью 507 кв. м.	76:19:020105:291	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.04.2004 серия 76 АА № 099278	Договор купли-продажи недвижимого имущества №б/н от 01.03.2004 г, заключили ООО «МОРИЦ «Ростов-Великий» и ООО «Домострой», г. Ростов Ярославской области
Нежилое здание площадью 358,9 кв. м.	76:19:020105:159	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.04.2004 серия 76 АА № 099279	Договор купли-продажи недвижимого имущества №б/н от 01.03.2004 г, заключили ООО «МОРИЦ «Ростов-Великий» и ООО «Домострой», г. Ростов Ярославской области
Нежилое здание площадью 152 кв.м.	76:19:020105:194	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.04.2004 серия 76 АА № 099280	Договор купли-продажи недвижимого имущества №б/н от 01.03.2004 г, заключили ООО «МОРИЦ «Ростов-Великий» и ООО «Домострой», г. Ростов Ярославской области
Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.	76:19:020105:292	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.04.2004 серия 76 АА № 099281	Договор купли-продажи недвижимого имущества №б/н от 01.03.2004 г, заключили ООО «МОРИЦ «Ростов-Великий» и ООО «Домострой», г. Ростов Ярославской области
Земельный участок	76:19:020102:65	Свидетельство о государственной регистрации права от 20.04.2006 серия 76 АА № 361674	Договор купли-продажи земельного участка №14 от 29.03.2006 г., заключили Комитет по управлению муниципальным имуществом Ростовского муниципального района Ярославской области и ООО «Домострой», г. Ростов Ярославской области

Обременения объектов оценки

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемых объектов следующими факторами:

- наличие залога;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче объектов в аренду новым арендодателям.
- прочие обременения объектов.

На дату составления отчета Оценщиком не было выявлено фактов заключения договоров займа и/или ипотеки, в обеспечение которых выступают оцениваемые объекты.

Долгосрочных договоров аренды объектов, условия которых ограничивают их продажу или сдачу в аренду, на дату оценки не выявлено.

Прочих обременений оцениваемых объектов не выявлено.

Таким образом, обременения оцениваемых объектов имущества отсутствуют или не ограничивают рыночную стоимость.

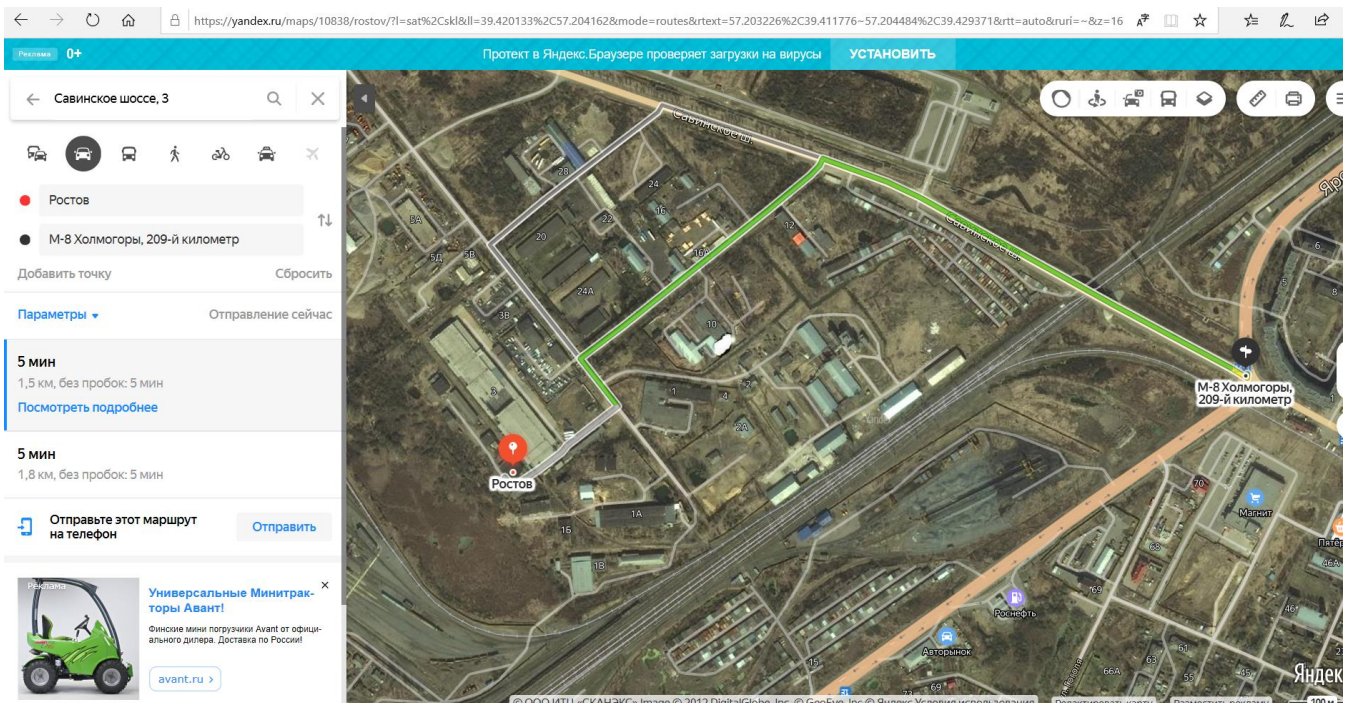
6.2. Описание и краткие характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества

На оценку представлены – 4 нежилые здания и земельный участок, образующие единый производственно-складской комплекс недвижимого имущества.

Местоположение объектов оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу Ярославская область, г. Ростов, Савинское шоссе, д.3.

Местоположение объектов оценки представлено на следующей карте (скриншот с сайта maps.yandex.ru).



Объекты оценки расположены на единой производственно-складской площадке, в черте города Ростов в 1,5 км от автомобильной трассы М-8 Холмогоры 209-й километр.

К территории объектов оценки со всех сторон примыкают территории прочих производственно-складских объектов недвижимого имущества.

Подъезд к территории осуществляется автомобильным транспортом со стороны Савинского шоссе по внутриплощадочным дорогам территорий прочих предприятий.

Подъездные пути асфальтированные. Состояние подъездных путей удовлетворительное. К территории объектов оценки подходит ж/д ветка.

Территория объектов оценки расположена внутри огороженной производственной площадки, с охраной и пропускным режимом.

Район имеет хорошо развитую инженерную и транспортную инфраструктуру. К территории подведена только электроэнергия. На дату оценки электроснабжение отключено.

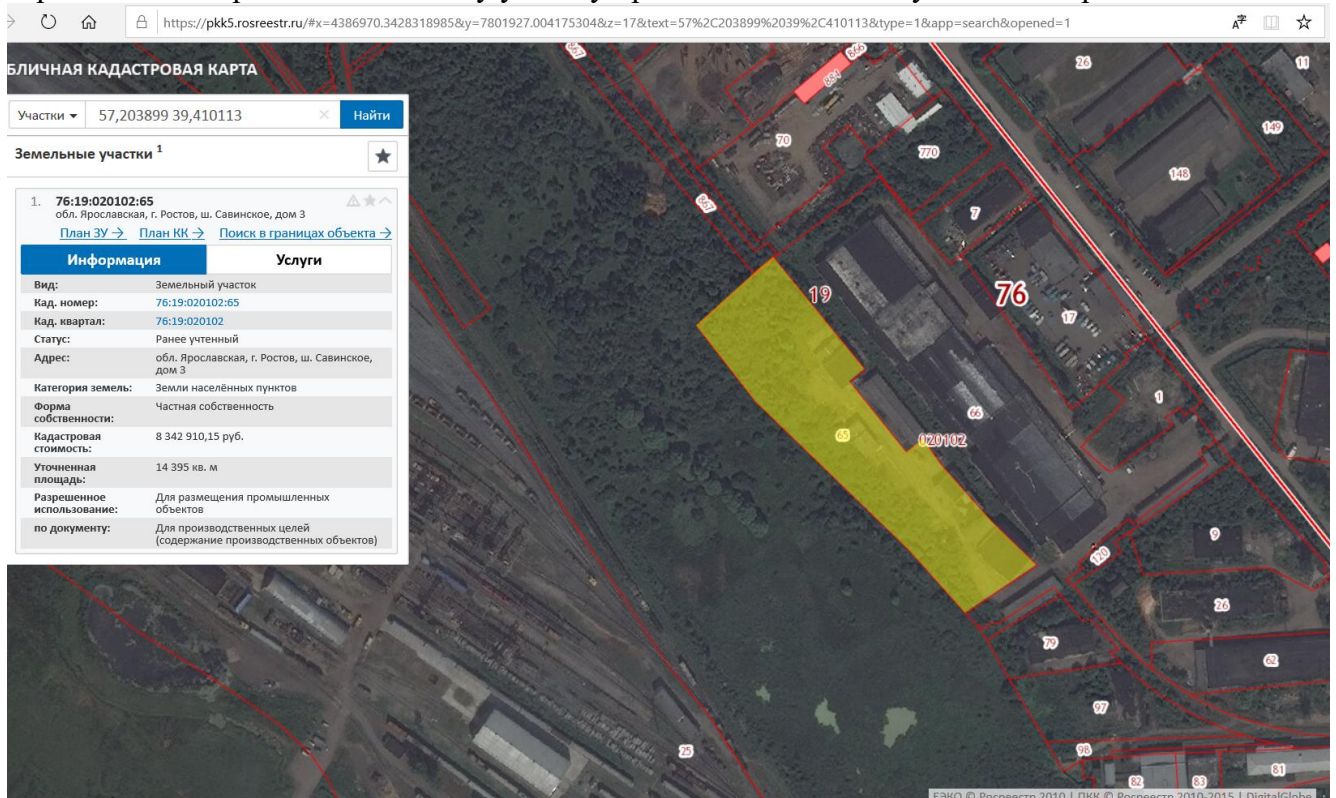
Инфраструктура района расположения - это производственно-складская недвижимость, в том числе коммерческого назначения.

Описание оцениваемого Земельного участка.

Оцениваемый земельный участок принадлежит на праве собственности Заказчику настоящей оценки в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права, реквизиты которого представлены в таблице 7 настоящего отчета.

Для установления количественных и качественных характеристик оцениваемого земельного участка Заказчиком настоящей оценки было предоставлено указанное выше свидетельство о государственной регистрации права.

Общие данные оцениваемых земельного участка получены из документов, представленных Заказчиком и из данных Публичной кадастровой карты (maps.rosreestr.ru), скриншоты которой по земельному участку представлены на следующем изображении.



Имеющиеся данные по оцениваемым земельным участкам на дату оценки сведены в таблицу 8 настоящего отчета.

Наименование данных	Значение данных
Объект права	Земельный участок
Местоположение	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3
Право	собственность
Кадастровый номер	76:19:020102:65
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование /назначение/	Для размещения промышленных объектов; Для производственных целей (содержание производственных объектов)
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	8 342 910,15
Площадь, кв. м.	14 395
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	579,57
Ограничения и обременения	отсутствуют
Сервитуты	охранная зона линии электропередач
Строения (улучшения)	Оцениваемые здания и площадка для парковки, подъезда и складирования
Балансовая стоимость, руб. (по данным арбитражного управляющего)	8 342 910,15

Как следует из вышеизложенной информации, оцениваемый земельный участок входит в комплекс производственно-складского недвижимого имущества, ограждение земельного участка отсутствует.

Рельеф земельного участка спокойный, без уклонов. Земельный участок полностью застроен, на нем имеются площадки для складирования и парковки транспортных средств, подъездные пути. Охранная зона линии электропередач не затрагивает общее расположение объектов оценки и не влияет на их рыночную стоимость.

По границам земельного участка имеются все существенные элементы инженерно-коммунального благоустройства: электрификация, газификация, системы водоснабжения и водоотведения. Непосредственно на земельном участке имеются элементы электроснабжения в частично разрушенном состоянии.

Технико-экономическое описание оцениваемых зданий

Оцениваемые здания представляют собой объекты, предназначенные для производственно-складской деятельности. Оцениваемые здания вместе с оцениваемым земельным участком входят в единый производственно-складской комплекс недвижимого имущества.

Краткая информация о технических, строительных характеристиках, использовании, устаревании оцениваемых зданий представлена в следующей таблице 9.

Данные по технико-экономическим характеристикам, состоянию и параметрам объектов оценки получены из данных Заказчика, технической документации (технические паспорта зданий) и визуального осмотра объектов оценки. Копии подтверждающих документов и фотоматериалы осмотра представлены в Приложении к настоящему отчету.

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком настоящей оценки, и материалами фото осмотра, оцениваемые здания и сооружение имеют конструктивное решение строительных элементов и их состояние (устаревание), которые представлены в Таблице 10.

Описание и технические характеристики оцениваемых зданий и сооружений

№ п/п	Наименование оцениваемого здания	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Лиг.	Объем, куб. м.	Площадь застройки, относящаяся к объекту недвижимости	Капитальность	Класс строительства	Вид и назначения здания.
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м.	76:19:020105:291	71	882 342,24	1988	507,1	1	А - основное	3 371,00	751,30	II	КС-1	Отдельностоящее одноэтажное кирпичное нежилое здание складского назначения с рампами и пристроенным навесом
								Г - навес	-	180,60	-	КС-11	
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м.	76:19:020105:159	71	624 600,85	1968	358,9	1	Б - основное	807,00	518,80	II	КС-1	Отдельностоящее одноэтажное складское здание с рампами и пристроем
								Б1 - основное	1 502,00		II	КС-1	
								Б - основное	117,00		II	КС-2	
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м.	76:19:020105:194	71	264 528,64	2003	152	1	Е	1 182,00	203,80	II	КС-1	Отдельностоящее одноэтажное здание котельной с сушилками
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.	76:19:020105:292	71	769 743,54	1988	442,3	1	Д - основное	2 635,00	715,00	II	КС-1	Отдельностоящее одноэтажное складское здание с рампами и пристройками
					2003		1	Д1 - основное	72,00		II	КС-1	
					2003		1	Д2 - основное	423,00		II	КС-1	

Описание конструктивных элементов и физического устаревания оцениваемых зданий

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Наименование конструктивного элемента										
		Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия	Крыша (кровля)	Полы	Проемы оконные	Проемы дверные	Внутренняя отделка	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Прочие работы
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291											
	лит. : А - основное											
	Описание	Бетонные блоки	кирпичные	отсутствуют	ж/б плиты	совмещенная рудонная	бетонные	отсутствуют	металлические ворота	побелка, штукатурка	электричество	рампы, отмостки
	состояние	удовлетворительное, трещины	неудовлетворительное, сколы, разрушения	-	удовлетворительное	разрушение	неудовлетворительное, разрушение	-	удовлетворительное	разрушение	разрушение	неудовлетворительно, разрушение
	лит. : Г - навес											
	Описание	металлические столбы	сетка рабица	отсутствуют	металлические балки	шифер	грунт	отсутствуют	металлические ворота	отсутствует	электричество	отмостки
	состояние	отклонение от вертикали	разрывы полотна	-	прогиб, ржавчина	отсутствие отдельных листов, разрушение	неровности	-	искривление в проеме	-	разрушение	разрушение
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159											
	лит. : Б - основное											
	Описание	Бутовые ленточные	кирпичные	кирпич	ж/б плиты	совмещенная рудонная	бетонные	створные глухие	феленчатые металлические ворота	побелка, штукатурка	электричество	рампы, отмостки
	состояние	удовлетворительное, трещины	неудовлетворительное, сколы, разрушения	неудовлетворительное, сколы, разрушения	удовлетворительное	разрушение	неудовлетворительное, разрушение	разрушение	частичное разрушение	разрушение	разрушение	неудовлетворительно, разрушение
	лит. : Б1 - основное											
	Описание	Бутовые ленточные	кирпичные	кирпич	ж/б плиты	совмещенная рудонная	бетонные	створные глухие	феленчатые металлические ворота	побелка, штукатурка	электричество	рампы, отмостки
	состояние	удовлетворительное, трещины	неудовлетворительное, сколы, разрушения	неудовлетворительное, сколы, разрушения	удовлетворительное	разрушение	неудовлетворительное, разрушение	разрушение	частичное разрушение	разрушение	разрушение	неудовлетворительно, разрушение
	лит. : б - основное											
	Описание	Бутовые ленточные	деревянные	отсутствуют	деревянные	шифер	дощатые	глухие	простые	отсутствует	электричество	отмостки
	состояние	удовлетворительное, трещины	неудовлетворительное, гниль, разрушение	-	неудовлетворительное, гниль, прогибы	отсутствие отдельных листов, разрушение	неудовлетворительное, гниль, разрушение	гниль	гниль	-	разрушение	неудовлетворительно, разрушение

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

3	Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер:76:19:020105:194											
	Описание	бетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	совмещенная рудонная	бетонные	отсутствуют	металлические ворота	отсутствует	отсутствует	отмостка
	состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	разрушение	неудовлетворительное, разрушение	-	удовлетворительное	-	-	неудовлетворительно, разрушение
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292											
	лит. : Д - основное											
	Описание	бетонные блоки	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	совмещенная рудонная	бетонные	глухие	металлические ворота	побелка, штукатурка	электричество	отмостка
	состояние	удовлетворительное	неудовлетворительное, сколы, разрушения	неудовлетворительное, сколы, разрушения	удовлетворительное	разрушение	неудовлетворительное, разрушение	разрушение	удовлетворительное	разрушение	разрушение	неудовлетворительно, разрушение
	лит. : Д1 - основное											
	Описание	бетонный ленточный	кирпичные	отсутствуют	ж/б плиты	шифер	цементные	глухие	простые	отсутствует	отсутствует	отмостка
	состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	-	удовлетворительное	разрушение	неудовлетворительное, разрушение	разрушение	неудовлетворительное	-	-	неудовлетворительно, разрушение
	лит. : Д2 - основное											
	Описание	бетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	совмещенная рудонная	бетонные	отсутствуют	металлические ворота	отсутствует	отсутствует	отмостка
	состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	разрушение	неудовлетворительное, разрушение	-	удовлетворительное	-	-	неудовлетворительно, разрушение

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. *Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы) (источники информации: территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области; Федеральная служба государственной статистики; Министерство экономического развития РФ)*

Ярославская область - субъект Российской Федерации. Образована 11 марта 1936 года, в современных границах — с 13 августа 1944 года. Объединяет 17 муниципальных районов и 3 городских округа.

Административный центр — город Ярославль. Крупнейшие города: Ярославль, Рыбинск, Переславль-Залесский. Граничит с Владимирской, Вологодской, Ивановской, Костромской, Московской, Тверской областями. Расстояние от областного центра до Москвы: по железной дороге — 282 км; по федеральной автомобильной трассе М8 «Холмогоры» — 265 км; по прямой — 250 км.

Ярославская область расположена на севере европейской части России, в центре Восточно-Европейской равнины.

Площадь Ярославской области составляет 36,2 тыс. км². Из этого 17,2 тыс. занимают леса, 11,3 тыс. сельхозугодья, 3,9 тыс. водные объекты, 1,1 тыс. болота, прочие земли — 2,7 тыс. км². Протяжённость с севера на юг — 270 км., с запада на восток — 220 км.

Климат региона умеренно-континентальный, с продолжительными и холодными зимами и коротким, но весьма тёплым летом. Средняя температура января составляет –11°С, а июля +18°С.

Полезные ископаемые здесь — это в основном строительные материалы (песок, гравий, глина) и торф. Также имеются минеральные воды (источники и скважины).

Ярославская область включает следующие административно-территориальные единицы: 6 городов областного значения (Переславль-Залесский, Рыбинск, Ярославль, Ростов, Тутаев, Углич) и 17 районов, в которые входят 5 городов районного значения (Гаврилов-Ям, Данилов, Любим, Мышкин, Пошехонье), 12 посёлков городского типа (рабочих посёлка) (Борисоглебский, Бурмакино, Ишня, Константиновский, Красные Ткачи, Красный Профинтерн, Лесная Поляна, Некрасовское, Петровское, Поречье-Рыбное, Пречистое, Семибратово), 226 сельских округов.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Ярославской области всего образовано 100 муниципальных образований, из них: 3 городских округа (Ярославль, Переславль-Залесский, Рыбинск); 17 муниципальных районов; 10 городских поселений; 70 сельских поселений.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 259 612 чел. (2019). Плотность населения — 34,82 чел./км² (2019). Городское население — 82,18 % (2018).

Ростов — город (с 862г.) в России, районный центр Ярославской области, административный центр Ростовского района. Расположен в 53 км к юго-западу от Ярославля, на берегу озера Неро. Площадь города составляет 32,0 км², население 30 969 человек (2018 год).

На территории Ростова имеется 326 памятников культуры, треть из которых являются памятниками федерального значения. В 1970 году Ростов был включён в список исторических городов РСФСР. В 1995 году музей-заповедник «Ростовский кремль» включён в свод особо ценных объектов культурного наследия народов России. Туристический центр маршрута «Золотое кольцо России».

В городе действуют вокзал станции Ростов-Ярославский, находящийся на магистрали Москва — Архангельск Северной железной дороги, и автостанция при железнодорожном вокзале на трассе М8 «Холмогоры» Москва — Архангельск.

Город образует муниципальное образование Ростов со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

В городе развито промышленное производство, в том числе приборостроение, машиностроение, производство строительных материалов, энергетика, пищевая промышленность. Ведется строительство производственных, коммерческих и жилищных объектов.

Индекс промышленного производства в целом по Ярославской области в октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94.0 процента, в январе-октябре 2019 г. – 96.9 процента.

Индекс производства по виду деятельности “Обрабатывающие производства” в октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94.3 процента, в январе-октябре 2019 г. – 96.4 процента.

Индекс производства по виду деятельности “Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха” в октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105.9 процента, в январе-октябре 2019 г. – 91.6 процента.

Объем работ, выполненных по виду деятельности “Строительство”, в октябре 2019 г. составил 4357.2 млн.рублей, или 135.9 процента (в сопоставимых ценах) к уровню октября предыдущего года, в январе-октябре 2019 г. – 27593.3 млн. рублей, или 63.8 процента.

Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2019 г. зданий 97.2 процента составляют здания жилого назначения.

Таблица 11

**Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения
в январе-сентябре 2019 г.**

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем, куб.метров	Общая площадь, кв.метров
Здания – всего	3296	3822258	783564
в том числе:			
жилого назначения	3205	2710343	639414
из них построены населением	3093	1645570	373405
нежилого назначения	91	1111915	144150
в том числе:			
промышленные	5	124120	11942
сельскохозяйственные	9	84705	14422
коммерческие	32	222873	36789
административные	7	18082	3839
учебные	-	-	-
здравоохранения	1	21273	3659
другие	37	640862	73499

В январе-октябре 2019 г. общая площадь введенного жилья составила 617.2 тыс.кв.метров, или 104.2 процента к уровню января-октября 2018 г. Построено 7685 квартир.

Населением за счет собственных и привлеченных средств введено 371.5 тыс.кв.метров, или 97.4 процента к уровню января-октября 2018 г.

В январе-октябре 2019 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, включая индивидуальных предпринимателей, осуществляющих перевозки грузов на коммерческой основе, составил 969.2 млн.тонно-километров, перевозка грузов – 5476.4 тыс.тонн.

В октябре 2019 г. оборот оптовой торговли составил 41513.4 млн.рублей, или 91.0 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2019 г. – 384996.5 млн.рублей, или 93.1 процента.

В октябре 2019 г. оборот оптовой торговли на 81.6 процента формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 33868.0 млн.рублей, или 91.2 процента к октябрю 2018 г.

В январе-сентябре 2019 г. зарегистрировано 2165 организаций против 2663 организаций в январе-сентябре 2018 г. Официально ликвидировано 5608 организаций (в январе-сентябре 2018 г. – 4201 организация).

В октябре 2019 г. индекс потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2 процента, в том числе на продовольственные товары – 99.9, непродовольственные товары – 100.8, услуги – 100.0 процента.

В III квартале 2019 г. по сравнению со II кварталом 2019 г. индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья составили соответственно 99.9 и 107.5 процента.

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2019 г., относительно предыдущего месяца составил 99.3 процента, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100.0, обрабатывающих производств – 98.9, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 101.5, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100.0 процента.

В октябре 2019 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 99.9 процента, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 99.4, на приобретенные машины и оборудования инвестиционного назначения – 100.2, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 101.2 процента.

7.2. Классификация объектов коммерческой недвижимости. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

О краткой классификации недвижимости. В настоящее время необходимость классификации, упорядочения или разделения недвижимости на отдельные группы ощущается очень остро как аналитиками рынка недвижимости, так и риэлторами и оценщиками.

Оценщики каждый день сталкиваются с необходимостью доказывать одной из заинтересованных сторон, между которыми он находится, - а это заказчик оценки и потребитель отчета, - что ожидания по стоимости объекта одного из них завышены или слишком оптимистичны, а у другого несколько пессимистичны. Порой при оценке офисного помещения класса С заказчик оценки приводит в качестве аналогичных объектов недавно проданные помещения по соседству, расположенные в бизнес центре класса В, и искренне удивляется, почему же его объект недооценен. И только в ходе беседы, когда оценщик приводит ряд характеристик объекта, влияющих на увеличение или снижение рыночной стоимости отдельного объекта, наступает понимание между сторонами.

Сегодня потребители оценочных услуг также приходят к некоему пониманию, что помещения одного назначения могут значительно различаться по стоимости, так как относятся к различным «весовым категориям», то есть к разным классам.

При этом все участники рынка недвижимости, будь то продавцы, покупатели, консультанты, оперируют одними и теми же понятиями, возможно, называя их по-разному, но подразумевая классность объекта недвижимости, что свидетельствует о том, что вопрос назрел и является крайне актуальным.

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости. Среди самых известных классификаций офисной недвижимости можно назвать следующие:

1. Классификация международной консалтинговой компании Knight Frank (www.knightfrank.ru, адрес: Россия, 115054, Москва, ул. Валовая, д. 26, тел: +7 (495) 981-0000). Компания Knight Frank была основана в Лондоне 117 лет назад и является признанным лидером на международном рынке недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из 370 офисов в 48 странах мира на 5 континентах и насчитывает более 13 700 специалистов. В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости.

2. Классификация ЗАО «КР Пропертиз» (KR Properties) - одного из крупнейших и успешных девелоперов Москвы (www.kr-pro.ru, Центральный офис компании «КР Пропертиз» расположен по адресу: 117105, Москва, Варшавское ш., д.9, стр.1Б, Тел.: +7(495) 780-40-40). Компания проектирует, строит, реконструирует и управляет зданиями различных назначений: офисы, торговые помещения, склады, апартаменты. Под управлением KR Properties более 500 000 квадратных метров недвижимости различных классов.

3. Типология торговой недвижимости главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника (<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>).

4. Классификация, разработанная UrbanLandInstitute (ЦИА) (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

5. Классификация международного совета торговых центров International Council of Shopping Centres (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

6. Классификация торговых центров, разработанная Российским Советом Торговых Центров (РСТЦ) (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

Обобщение имеющихся классификаций рынка недвижимости

Практическое значение различных классификаций объектов недвижимости заключается в том, что они позволяют быстро и легко получить информацию об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения, а также определить диапазон возможной стоимости.

Торговые помещения

Во время подразделения на классы торговых помещений необходимо учесть надлежащие условия:

- ✓ масштаб объекта, принятые названия;
- ✓ товарная специализация;
- ✓ основной потребитель;
- ✓ инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей;
- ✓ расположение;
- ✓ конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения;
- ✓ паркинг;
- ✓ управление зданием, охрана.

Объекты разделяются на 4 класса:

1. класс А - комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), молл, гипермолл, гипермаркет);

2. класс В - отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
3. класс С - нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
4. класс D - пристройка, павильон, (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона).

Офисные помещения

Классификация офисных площадей состояла из их деления на три (А, В, С) или четыре класса (в этом случае добавляли D).

Объекты класса А - это современные бизнес-центры, построенные по проекту известного архитектора девелопером, который имеет отличную репутацию и определенный опыт работы в данной области. Помещения в них отличаются оптимальными планировочными решениями и высоким качеством отделки, само здание оснащено новейшими инженерными системами, а решением всех вопросов по его эксплуатации занимается профессиональная управляющая компания. Разумеется, для удобства арендаторов создана развитая инфраструктура, а подземный паркинг предполагает наличие как минимум одного Машино-места на 60 кв. м. арендуемых площадей.

Для офиса класса В значимо, чтобы там был сделан хороший ремонт, существовала круглосуточная охрана и производился контроль доступа в помещения, а также чтобы исправно функционировали службы управления объектом.

Класс С объединяет офисы, построенные с другой целью, — здания бывших НИИ, гостиниц, учебных заведений и прочие административные объекты, помещения на первых этажах и в подвалах жилых домов. Как правило, все бытовые вопросы, в том числе касающиеся охраны, арендаторы решают сами.

Если наряду с С выделяется еще и класс D, то основная разница между ними заключается в качестве помещений, используемых под офисы, наличии в них хотя бы косметического ремонта, в определенном состоянии общественных зон. К классу D иногда относят все подвалы.

Производственно-складские помещения

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют систему стандартов компании Knight Frank. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам - А, В, С, D.

Отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. Местоположение не такое выгодное (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс В включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики.

К классу С относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады. Качество таких площадей зависит от того, насколько хорошо удалось их реконструировать и оснастить, хотя, разумеется, в данном случае даже при отличном ремонте далеко не все технические требования могут быть соблюдены.

Класс D - это здания и сооружения, которые в принципе не созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию. Они более или менее хороши лишь для содержания в них низкооборотимых грузов, не нуждающихся в особых условиях хранения (сырье для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, металлические, резиновые, пластиковые изделия и т. п.).

Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. В тоже время, в профессиональном сообществе, как инвесторов, так и девелоперов, аналитиков, оценщиков, постепенно появляется понимание того, что все предлагаемые классификации обладают рядом недостатков, главные из которых – избыточность и громоздкость, которые и обусловлены отсутствием приоритетов перечисляемых параметров.

При небольшом количестве факторов, значительно влияющих на стоимость объекта, в имеющихся классификациях рассматривается большое количество второстепенных характеристик, дающих незначительное изменение стоимости, что является очевидным для оценщика-профессионала.

В то же время рядовой продавец или покупатель недвижимости может утонуть в количестве факторов и их понимании, или просто махнуть рукой и не тратить время и силы на то, чтобы просто разобраться в приведенных факторах, не являясь профессиональным архитектором или строителем.

Ниже представлена краткая, емкая, понятная оценщикам, риэлторам, аналитикам и потребителям услуг по купле-продаже недвижимости, классификация, которая включает в себя только те характеристики объектов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости. Ведь именно принцип существенности неоднократно повторяется в Федеральных стандартах оценки.

Классификации объектов выполнена для трех секторов рынка: офисные, торговые и производственно-складские объекты с точки зрения стоимости недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость, расположены в классификации по мере убывания их влияния на стоимость объекта.

Учитывая задачу, – получение краткой классификации, – каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла.

При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Ниже приводятся краткие классификации трех типов недвижимости: офисные, торговые и производственно-складские помещения.

По приведенной ниже градации классификации недвижимости и своему назначению, объекты оценки в большей степени относятся к производственно-складской недвижимости, земельный участок также относится к землям производственного назначения для содержания производственно-складских зданий. Этими факторами определяется сегмент рынка объектов оценки.

Краткая классификация офисной недвижимости

Офисные помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраваемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Краткая классификация торговой недвижимости

Торговые помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраваемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Краткая классификация производственно-складской недвижимости

Производственно-складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

7.3. Краткий обзор рынка продажи и аренды недвижимости (зданий и земельных участков) производственно-складского назначения в Ярославской области в городе Ростов в районе расположения объектов оценки.

Анализируя рынок недвижимости в Ярославской области, городе Ростов, Оценщик использовал открытые источники информации, в том числе: периодические печатные издания Ярославской области – газеты «Из рук в руки»; интернет-сайты: www.avito.ru, www.move.su, www.cian.ru и другие.

Анализируя информацию, полученную в результате исследования рынка производственно-складской недвижимости в Ярославской области в месте расположения объектов оценки, и опираясь на опыт оценочной деятельности, Оценщик сделал ряд следующих выводов.

Исследование рынка купли-продажи зданий и сооружений производственно-складского назначения в Ярославской области в месте расположения объектов оценки.

В Ярославской области в месте расположения объектов оценки имеются предложения к продаже зданий и сооружений производственно-складского назначения в районе расположения объектов оценки. Предложения о продаже представлены в следующей таблице 15. Там же приведены краткие характеристики объектов, их местоположение, источник информации.

Зачастую стоимость продажи объектов указана в иностранной валюте (как правило, долларах США), стоимость переводилась в российские рубли по официальному курсу Центрального Банка России (www.cbr.ru) на дату оценки.

Торговля ведется как через риэлтерские агентства, так и через средства массовой информации (в том числе сеть Интернет).

Цена предложения производственно-складских зданий находится в интервале от 1 333 руб. до 3 183 руб. за 1 кв.м. по представленной ниже однородной выборке. В состав объектов аналогов входит стоимость прилегающего к ним земельного участка.

Цена зависит от близости к основным транспортным магистралям, наличия прилегающего земельного участка (в том числе и для организации парковки автотранспортных средств), наличия инженерного обеспечения (водопровод, электричество (в т.ч. мощность), канализация, теплоснабжение, газоснабжение), физического состояния объектов недвижимости и внутренней отделки.

Наличие объектов вспомогательной недвижимости или оборудования (например, собственной котельной, системы вентиляции или кондиционирования воздуха) увеличивает стоимость производственно-складских помещений.

Учитывая изменения инвестиций в основной капитал и оборота организаций, занимающихся производственно-складской деятельностью и оптовой торговлей в Ярославской области в месте расположения объектов оценки, спрос на подобную производственно-складскую недвижимость средний.

В структуре спроса преобладают местные предприниматели, занимающиеся сдачей в аренду недвижимости и производственно-складской, логистической деятельностью, оптовой торговлей, либо средние и малые логистические производственно-складские предприятия. Основной спрос на производственно-складские площади формируют индивидуальные предприниматели и малые предприятия, которым нужны небольшие площади 100-1000 кв.м.

Цена предложения в районе расположения оцениваемых зданий подвержена торговой скидке до 30% в зависимости от спроса и наличия предложения по объектам аналогам.

Информация о продаже зданий производственно-складского назначения в городе Ростов и близлежащих районах Ярославской области, в месте расположения объектов

№ п/п	Наименование аналога	Един. измер.	нежилое здание	Свободное назначение	помещение свободного назначения	Продам помещение свободного	Склад (В)
1	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1	Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59	Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вощажниковская улица 7	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н, с Великое, ул Морутина, 38а	Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28
2	Описание местоположения	-	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина населенного пункта	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона
3	Наличие ж/д ветки	-	нет	нет	нет	нет	нет
4	Доступ к объекту	-	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
5	Наличие ограждения	-	есть	есть	есть	есть	есть
6	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
7	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Условия продажи	-	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
9	Дата продажи (предложения)	-	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
10	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
11	Площадь помещений	кв.м.	285	340,00	275,80	258,40	471,00
12	Тип объекта	-	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D
13	Физическое состояние объекта	-	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное
14	Состояние отделки	-	отсутствует	отсутствует	удовлетворительное	отсутствует	отсутствует
15	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет
16	Коммуникации	-	электричество отключено	электричество отключено	электричество	электричество отключено	электричество
17	удобство доступа, подъезд, паркинг	-	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием
18	Наличие охраны	-	есть	есть	есть	есть	есть
19	Права на прелегающий земельный участок	-	собственность в пределах застройки и часть прилегающей территории	собственность в пределах застройки и часть прилегающей территории	долгосрочная аренда в пределах застройки и часть прилегающей территории	собственность в пределах застройки и часть прилегающей территории	собственность в пределах застройки и часть прилегающей территории
20	Наличие офисных и/или бытовых помещений	-	есть	есть	есть	есть	есть
21	Особенности конструктивных элементов объекта	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
22	Цена предложения (продажи)	руб.	379 999	480 000	430 000	430 000	1 499 000
23	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	1 333	1 412	1 559	1 664	3 183
24	Средняя цена предложения за 1 кв.м.	руб.			1 830		
25	Коэффициент вариации	%			41,90		
26	Аналог	-	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
27	Источник	-	https://yaroslavl.move.ru/objects/gavrilov-yam-ulica-komarova_d_1_6831181821/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/200684150/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2758_kv_m_yaroslavskaya_oblast_borisoglebskiy_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_borisoglebskiy_voschajnikovskaya_u_6832827692/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2584_kv_m_yaroslavskaya_oblast_gavrilov-yam_yaroslavskaya_obl_s_velikoe_ul_morutina_38a_6827938565/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/221323140/

Исследование рынка купли-продажи земельных участков коммерческого и производственного назначения в Ярославской области в месте расположения объектов оценки.

Свободные (незастроенные капитальными объектами недвижимости) земельные участки предлагаются для продажи как частными владельцами, так органами муниципальной власти в городе Ростов в месте расположения объектов оценки в аренду и собственность с проведением торгов.

При исследовании предложений по продаже свободных для строительства земельных участков выявлены земельные участки в городе Ростов в месте расположения объектов оценки для производственного назначения, которые представлены в таблице 16.

Анализируя информацию, полученную из открытых источников, можно сделать следующие выводы:

1. Площадь свободных от улучшений земельных участков аналогов, выставленных на продажу, колеблется в интервале от 10000 кв.м. до 72196 кв.м.

2. Видом разрешенного использования свободных от улучшений земельных участков является размещение объектов производственно-складской недвижимости, коммерции, в том числе торгово-офисных и административно-бытовых зданий. Участки имеют одинаковое местоположение в сравнении с оцениваемыми земельными участками в непосредственной близости от основных транспортных магистралей.

3. Цена предложения 1 кв.м. свободных от застройки земельных участков в Ярославской области в месте расположения оцениваемого участка колеблется в интервале от 187 руб. до 200 руб. за 1 кв. м. Разница в стоимости объясняется целым рядом факторов, таких как: местоположение, площадь, вид разрешенного использования, наличие коммуникаций и подъездных путей, передаваемые имущественные права.

4. Все земельные участки, выставленные на продажу, не имеют улучшений.

5. Имеющиеся ограничения в использовании участков и обременения права собственности существенно уменьшают стоимость земельных участков.

6. Основными факторами ценообразования выступают вид целевого использования земельного участка, масштаб (площадь) и его местоположение.

Цена предложения подвержена торговой скидке до 30%.

Информация о продаже земельных участков в месте расположения объектов оценки

№ п/п	Наименование аналога	Ед. изм.	земли промышленного назначения	земли промышленного назначения	земли промышленного назначения
1	Стоимость продажи	руб.	13 500 000,00	2 000 000,00	6 000 000,00
2	Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные
3	Правовое состояние	-	собственность	собственность	собственность
4	Дата продажи	-	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
5	Адрес местоположения	-	ярославская область, ростов	Ярославская область, Ярославский район, рабочий поселок Красные Ткачи	ярославская область, ростов
6	Описание местоположения		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, близость к областному центру, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, окраина
7	Имеющиеся улучшения и сервитуты	-	нет	нет	нет
8	Целевое назначение	-	промназначения	промназначения	промназначения
9	Площадь земельного участка	кв.м.	72 196	10 000	30 000
10	Наличие коммуникаций	-	Электричество	Электричество	Электричество
11	Подъездные пути	-	частично асфальт, грунт	частично асфальт, грунт	частично асфальт, грунт
12	Цена предложения (продажи) 1 кв.м.	руб.	186,99	200,00	200,00
13	Средняя цена предложения 1 кв.м.	руб.	195,66		
14	Коэффициент вариации	%	3,84		
15	Аналог / причины от отказа использования в качестве аналога	-	аналог 1	аналог 2	аналог 3
16	Источник	-	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_700_sotok_yaroslavskaya_oblast_rostov_yaroslavskaya_oblast_rostovskiy_rayon_2265066710/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_100_kvm_ploschadyu_100_sotok_yaroslavskaya_oblast_krasnye_tkach_i_yaroslavskaya_oblast_yaroslavskiy_r_6827666345/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_yaroslavskaya_oblast_poseleniye_ishnya_m-8_holmogory_195-y_kilo_6819746885/

Анализ рынка аренды объектов оценки

Рынок аренды (краткосрочной аренды) объектов коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в месте расположения объектов оценки характеризуется достаточным количеством предложений.

Как правило, в аренду сдаются отдельные помещения (а не объекты недвижимости целиком), площадь которых составляет 40 – 900 кв.м.

По данным риэлтерских агентств цена (ежемесячная ставка) предложения по сдаче в аренду производственно-складских помещений в месте расположения объектов оценки колеблется в интервале 83 - 136 рублей за 1 кв.м. в зависимости от местонахождения, наличия инженерных коммуникаций (в частности, системы отопления, электроосвещения, асфальтированных подъездных путей), удаленности от основных транспортных магистралей (центральных улиц города). Существенным фактором стоимости выступает техническое состояние сдаваемого в аренду объекта недвижимости.

Предложения объектов аналогов, сопоставимых с объектами оценки с указанием характеристик и источника информации представлены в таблице 17.

Как правило, затраты по оплате коммунальных услуг не включены в размер арендной платы, они выставляются арендаторам по факту (в объеме фактически потребленной услуги).

Цена предложения подвержена торговой скидке до 30%.

Фактов сдачи в аренду или предложений сдачи в аренду земель производственного назначения в месте расположения объектов оценки не выявлено.

Информация об аренде объектов производственно-складского назначения в городе Ростов и близлежащих районах Ярославской области, в месте расположения объектов оценки

№ п/п	Наименование аналога	Един. изм.	помещение свободного назначения	Производственное помещение	Производственное помещение	Сдается склад, 1196 м²
1	Стоимость аренды с НДС	руб.	70 000,00	20 000,00	54 700,00	100 000,00
2	Условия аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
3	Адрес местоположения	-	Ростовский р-н рп Семibratovo краснобoрская улица 9	Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13	Ростовский р-н рп Петровское Железнодорожная улица 7	Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семibratovo
4	Описание местоположения	-	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина
5	Наличие ж/д ветки	-	нет	нет	нет	нет
6	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
7	Наличие ограждения	-	есть	есть	есть	есть
8	Передаваемые имущественные права	-	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
9	Дата предложения	-	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
10	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
11	Площадь помещений	кв.м.	515	200	547	1 196
12	Коммунальные платежи	-	нет	нет	нет	нет
13	Тип объекта	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
14	Физическое состояние объекта	-	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
15	Состояние отделки	-	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
16	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет
17	Наличие коммуникаций	-	газ электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация	газ по границе, электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация
18	удобство доступа, подъезд, паркинг	-	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка
19	Наличие охраны	-	есть	есть	есть	есть
20	Права на прелегающий земельный участок	-	собственность в пределах застройки и часть прилегающей территории	собственность в пределах застройки и часть прилегающей территории	собственность в пределах застройки и часть прилегающей территории	собственность в пределах застройки и часть прилегающей территории
21	Наличие офисных и/или бытовых помещений	-	есть	есть	есть	есть
22	Особенности конструктивных элементов объекта	-	материал стен - металлопрофиль, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт
23	Цена предложения аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.	135,92	100,00	100,00	83,61
24	Средняя цена предложения аренды 1 кв.м.	руб.	104,88			
25	Коэффициент вариации	%	21,06			
26	Аналог / причины от отказа использования в качестве аналога	-	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
27	Источник	-	https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_515_kvm_yaroslavskaya_oblast_semibratovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semibratovo_krasnoborskaya_ulica_9_682263221_7/	https://www.avito.ru/rostov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_200_m_947001180	https://www.avito.ru/yaroslavskaya_oblast_petrovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_ofis_v_podarok_1367283150	https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_1196_kvm_yaroslavskaya_oblast_semibratovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semibratovo_6815844528/

Инвестиции в недвижимость. По данным «Справочника оценщика недвижимости Производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.95 Таблица 44) доля прибыли предпринимателя составляет 8,2% – 24,1% от себестоимости строительства или вложений в новое строительство. Представлено в следующей таблице 18.

Таблица 18

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		9,90%	20,70%
1 Универсальные производственно-складские объекты	15,30%	9,90%	20,70%
2. Специализированные высококласные складские объекты	18,20%	12,30%	24,10%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,10%	11,50%	22,70%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,00%	8,20%	17,70%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,80%	11,70%	23,90%

7.4. Анализ ликвидности объектов оценки.

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. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) 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.

Также на ликвидность влияют разные факторы, среди которых — расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации⁶:

Таблица 19

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Ориентировочный срок реализации, мес.	Менее 1	1-6	6-12	12-24	Более 24

При определении ликвидности были рассмотрены следующие факторы:

- местоположение;
- физические характеристики объекта недвижимости;

⁶ Источник: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47

- размер объекта;
- состояние рынка недвижимости в регионе.

Местоположение. Ярославская область, г. Ростов, Савинское шоссе, д.3. Доступ к объектам осуществляется с второстепенной дороги через ворота с охраной и пропускным режимом. До Ярославского шоссе до 2 км. Все объекты оценки находятся в производственной зоне районного центра. К территории подходит железнодорожная ветка. По соседству находятся территории прочих зданий и сооружений производственно-складского назначения.

Физические характеристики объекта недвижимости и размер. В ходе осмотра Объектов оценки установлено, что оцениваемые объекты недвижимого имущества входят в комплекс имущества производственно-складского предприятия. Настоящие размеры объектов оценки достаточны для организации производственно-складской деятельности среднего и малого предприятия, в том числе и логистического предприятия, арендного бизнеса. Общее состояние объектов оценки: подлежат капитальному ремонту.

Состояние рынка. На текущий момент времени на рынке большое количество предложений по продаже и сдаче в аренду производственно-складской недвижимости в Ярославской области в месте расположения объектов оценки. Динамика показывает увеличение уровня удельных показателей рыночной стоимости предложения и арендных ставок производственно-складской недвижимости.

Таким образом, на основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данные объекты оценки имеют средний показатель ликвидности, срок реализации объектов оценки от 6 до 12 месяцев.

8 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На оценку представлены 4 нежилых здания и земельный участок. Объекты оценки входят в комплекс недвижимого имущества производственно-складского предприятия. На дату оценки объекты недвижимого имущества не используются по своему назначению, возможна их реконструкция.

Объекты недвижимости расположены на второстепенной улице, производственная зона населенного пункта, близость к основной автомобильной трассе федерального значения, есть возможность организации доступа железнодорожным транспортом. Месторасположение объектов недвижимости характеризуется средним уровнем *коммерческой привлекательности (деловой активности)*.

Представленные на оценку объекты недвижимости можно отнести к объектам производственно-складской недвижимости класса D.

Физическое состояние объектов недвижимости можно определить как не удовлетворительное, требующее капитального ремонта.

Учитывая вышеизложенную информацию, ***Оценщик вправе предположить существующий вариант использования объектов оценки (объекты производственно-складской недвижимости класса D, составную часть недвижимого имущества производственно-складского предприятия).***

Оценщиком не рассматривался вариант реконструкции (переоборудования) объектов недвижимости в торговые или офисные помещения, поскольку местоположение объектов оценки не привлекательно для расположения подобного по назначению недвижимого имущества.

Будущий инвестор (покупатель) вправе осуществить реконструкцию объектов недвижимости. В то же время выбор направлений, вариантов реконструкции и их стоимостно-временных показателей является прерогативой инвестора, определяется как отраслевой принадлежностью инвестора (сферой деятельности), так и целевыми ориентирами (требуемые инвестором параметры доходности и окупаемости вложений). Оценщик затрудняется предположить вышеуказанные параметры, не имея достаточной исходной информации.

Аналогично, на дату оценки не представляется корректным рассматривать вопрос реконструкции или демонтажа здания.

Вариант с продажей оцениваемых объектов недвижимости по-отдельности не является экономически приемлемым, поскольку объекты недвижимости входят в единый комплекс недвижимого имущества производственно-складского предприятия. Продажа объектов

недвижимости по-отдельности обуславливает необходимость проведения раздела земельного участка, изменение его правового статуса и необходимость установления сервитутов (для обеспечения беспрепятственного доступа к объектам недвижимости).

В следующей таблице представлен анализ наилучшего (наиболее эффективного) использования объектов оценки, как единого производственно-складского комплекса, расположенного на смежных земельных участках.

Таблица 20

Вариант использования	Юридическая правомочность	Физическая возможность	Экономическая приемлемость	Максимальная эффективность	Вывод о наиболее эффективном использовании
производственно-складская недвижимость класса D (с наличием административно-бытовых помещений), единая производственная площадка	вариант юридически законен	имеется	отсутствует необходимость в затратах на реконструкцию, объекты недвижимости способны являться источником дохода в существующем виде	максимальная стоимость	соответствует наиболее эффективному использованию
реконструкция объектов недвижимости в недвижимость класса А-С	вариант юридически не законен (запрещено законодательством)	имеется	требуются затраты на ремонт, реконструкцию объектов коммерческой недвижимости	-	не соответствует наиболее эффективному использованию
продажа объектов недвижимости по частям (отдельными объектами) в существующем виде	вариант юридически законен	имеется	необходимость установления земельно-правовых отношений, затраты на коммунальное обеспечение объектов недвижимости	стоимость не максимальная	не соответствует наиболее эффективному использованию

Следовательно, Оценщик предполагает, что **использование представленных на оценку объектов недвижимости в существующем виде** (в качестве объектов производственно-складской недвижимости класса D, составляющих готовую к коммерческому использованию площадку) **является их наилучшим (наиболее эффективным) использованием**. В дальнейшем, при расчете рыночной стоимости Оценщик будет исходить из предположения об эксплуатации объектов согласно этому наилучшему использованию.

9 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. Алгоритм последовательности определения стоимости объектов оценки

При определении рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с международными стандартами, федеральными стандартами оценки, стандартами саморегулируемых организаций оценщиков и принятой в России практикой оценки должны использоваться три принципиально различных подхода (доходный, затратный и сравнительный (рыночный)), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов. При неиспользовании одного из подходов необходимо обосновать отказ от использования подхода.

Последовательность определения стоимости регламентируется п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» и включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки (без учета действующих обременений и ограничений прав);
- д) расчет стоимости существующих обременений объектов оценки;
- е) расчет величины стоимости объектов оценки с учетом существующих обременений;
- ж) составление отчета об оценке.

По пункту а) описание заключенного договора и задание на оценку представлены в Разделах 1 и 2 настоящего отчета.

По пункту б) информация и анализы, необходимые для проведения оценки представлены в Разделах 6 – 8.

Пункты в) и г) реализуются в текущем Разделе 9 и включают следующую последовательность действий:

- а) Описание и обоснование применения или не применения затратного подхода;
- б) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода при условии применения затратного подхода;
- в) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- г) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках затратного подхода.
- д) Описание и обоснование применения или не применения сравнительного подхода;
- е) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода при условии применения сравнительного подхода;
- ж) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- з) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках сравнительного подхода.
- и) Описание и обоснование применения или не применения доходного подхода;
- к) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода при условии применения доходного подхода;
- л) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- м) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках доходного подхода.
- н) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

9.2. Сравнительный подход

9.2.1. Расчет рыночной стоимости зданий

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с объектами оценки по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты-заместители на рынке, устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта-заместителя".

В соответствии с ФСО 1, Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 12).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов (п.13).

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, эти объекты не являются источником производства дохода (например, коттеджи, небольшие коммерческие объекты).

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- выбор сопоставимых объектов аналогов для анализа;
- выбор единицы сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого здания;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого здания;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого здания;
- расчет рыночной стоимости 1 кв.м. здания путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор элементов сравнения

Отбор и обоснование набора элементов сравнения осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в разделе 7 настоящего отчета.

При исследовании рынка зданий производственно-складского назначения в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования, ценообразующие факторы.

При проведении расчета рыночной стоимости зданий производственно-складского назначения в рамках сравнительного подхода в оценочной практике выделяют следующие элементы сравнения:

Элементы сравнения для объектов производственно-складского назначения:
- условия продажи; - условия финансирования; - дата предложения (продажи); - правовое состояние объекта оценки (передача имущественных прав); - местоположение объектов; - доступ к объекту; - тип парковки; - целевое назначение; - площадь помещений; - тип объекта; - физическое состояние объекта; - состояние отделки; - этажность; - коммуникации; - наличие охраны; - права на прилегающий земельный участок; - площадь прилегающего земельного участка; - особенности конструктивных элементов объекта (материал стен); - наличие ж/д ветки; - наличие ограждения; - наличие дополнительного оборудования; - наличие офисных и/или бытовых помещений

Выбор объектов аналогов.

Для оценки рыночной стоимости зданий методом сравнения продаж было проведено исследование рынка купли-продажи зданий производственно-складского назначения в месте расположения оцениваемых объектов и ближайшей окрестности (см. Раздел 7, таблица 15 настоящего отчета, в Приложении 1 к настоящему отчету представлены распечатки с интернет-сайтов по выбранным предложениям).

По выбранным сравнительным элементам осуществлен выбор наиболее сопоставимых для расчета объектов аналогов для остальных объектов оценки. При схожести элемента сравнения объекта аналога с элементом сравнения объекта оценки, присваивалась «1», при различии «0». По каждому объекту аналога произведено суммирование «1».

После сложения получившихся единиц у каждого объекта аналога, оценщик отобрал не менее трех аналогов, в которых получившаяся сумма максимальна и проведение корректировок не более 10. Отбор аналогов для каждого оцениваемого здания представлен в следующих таблицах 22 - 25.

Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода

Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291

№ п/п	Наименование показателя	Един. измер.	Объект оценки	нежилое здание	Свободное назначение	помещение свободного назначения	Продам помещение свободного	Склад (В)
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
1	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1	Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59	Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вощажниковская улица 7	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н, с Великое, ул Морутина, 38а	Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28
	Описание местоположения	-	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина населенного пункта	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0	1
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
4	Условия продажи	-	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
5	Дата предложения	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
6	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
7	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
8	Общая площадь	кв.м.	507,10	285,00	340,00	275,80	258,40	471,00
	от 300 до 600 кв.м. (1-да, 0- нет)			0	1	0	0	1
9	Тип объекта	-	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
10	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
11	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	1	0	0
12	Состояние отделки	-	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
13	Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
14	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	0	1	0	1
15	Подъезд и парковка	-	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
16	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0	0
17	Наличие ограждения	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
18	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
19	Этажность	этажей	1	1	1	1	1	1
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
20	Охрана	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
21	Цена предложения (продажи)	руб.	?	379 999,00	480 000,00	430 000,00	430 000,00	1 499 000,00
22	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	1 333,33	1 411,76	1 559,10	1 664,09	3 182,59
23	Сумма сходжений			16,00	16,00	17,00	15,00	18,00
24	Источник	-		https://yaroslavl.move.ru/objects/gavrilov-yam_ulica_komarova_d_1_6831181821/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/200684150/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaets_ya_psn_ploschadyu_2758_kv_m_yaroslavs_kaya_oblast_borisoglebskiy_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_borisoglebskiy_voschajnikovskaya_u_6832827692/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaets_ya_psn_ploschadyu_2584_kv_m_yaroslavs_kaya_oblast_gavrilov-yam_yaroslavskaya_obl_s_velikoe_ul_morugina_38a_682793856/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/2021323140/

Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода

Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159

№ п/п	Наименование показателя	Един. измер.	Объект оценки	нежилое здание	Свободное назначение	помещение свободного назначения	Продам помещение свободного	Склад (В)
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
1	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1	Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59	Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вощажниковская улица 7	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н, с Великое, ул Моругина, 38а	Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28
	Описание местоположения	-	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина населенного пункта	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0	1
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
4	Условия продажи	-	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
5	Дата предложения	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
6	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
7	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
8	Общая площадь	кв.м.	358,90	285,00	340,00	275,80	258,40	471,00
	от 300 до 600 кв.м. (1-да, 0- нет)			0	1	0	0	1
9	Тип объекта	-	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
10	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
11	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	1	0	0
12	Состояние отделки	-	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
13	Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
14	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	0	1	0	1
15	Подъезд и парковка	-	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
16	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0	0
17	Наличие ограждения	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
18	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
19	Этажность	этажей	1	1	1	1	1	1
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
20	Охрана	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
21	Цена предложения (продажи)	руб.	?	379 999,00	480 000,00	430 000,00	430 000,00	1 499 000,00
22	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	1 333,33	1 411,76	1 559,10	1 664,09	3 182,59
23	Сумма схождений			16,00	16,00	17,00	15,00	18,00
24	Источник	-		https://yaroslavl.move.ru/objects/gavrilov-yam_ulica_komarova_d_1_6831181821/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/200684150/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_2758_kv_m_yaroslavs_kaya_oblast_borisoglebskiy_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_borisoglebskiy_voshajnikovskaya_u_6832827692/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_2584_kv_m_yaroslavs_kaya_oblast_gavrilov-yam_yaroslavskaya_obl_s_velikoe_ul_morugina_38a_6827938565/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/21323140/

Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода

Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер:76:19:020105:194

№ п/п	Наименование показателя	Един. измер.	Объект оценки	нежилое здание	Свободное назначение	помещение свободного назначения	Продам помещение свободного	Склад (В)
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
1	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1	Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59	Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вощажниковская улица 7	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н, с Великое, ул Морутина, 38а	Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28
	Описание местоположения	-	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина населенного пункта	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0	1
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
4	Условия продажи	-	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
5	Дата предложения	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
6	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
7	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
8	Общая площадь	кв.м.	152,00	285,00	340,00	275,80	258,40	471,00
	от 100 до 300 кв.м. (1-да, 0- нет)			1	0	1	1	0
9	Тип объекта	-	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
10	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
11	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	1	0	0
12	Состояние отделки	-	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
13	Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
14	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	0	1	0	1
15	Подъезд и парковка	-	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
16	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0	0
17	Наличие ограждения	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
18	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
19	Этажность	этажей	1	1	1	1	1	1
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
20	Охрана	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
21	Цена предложения (продажи)	руб.	?	379 999,00	480 000,00	430 000,00	430 000,00	1 499 000,00
22	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	1 333,33	1 411,76	1 559,10	1 664,09	3 182,59
23	Сумма схождений			17,00	15,00	18,00	16,00	17,00
24	Источник	-		https://yaroslavl.move.ru/objects/gavrilov-yam_ulica_komarova_d_1_6831181821/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/200684150/	https://yaroslavl.move.ru/objects/products/ya_psn_ploschadyu_2758_kvm_yaroslavskaya_oblast_borisoglebskiy_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_borisoglebskiy_voschajnikovskaya_u_6832827692/	https://yaroslavl.move.ru/objects/products/ya_psn_ploschadyu_2584_kvm_yaroslavskaya_oblast_gavrilov-yam_yaroslavskaya_obl_s_velikoe_ul_morugina_38a_6827938565/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/221323140/

Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода

Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292

№ п/п	Наименование показателя	Един. измер.	Объект оценки	нежилое здание	Свободное назначение	помещение свободного назначения	Продам помещение свободного	Склад (В)
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
1	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1	Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59	Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вощажниковская улица 7	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н, с Великое, ул Морутина, 38а	Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28
	Описание местоположения	-	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина населенного пункта	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0	1
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
4	Условия продажи	-	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
5	Дата предложения	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
6	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
7	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
8	Общая площадь от 300 до 600 кв.м. (1-да, 0- нет)	кв.м.	442,30	285,00	340,00	275,80	258,40	471,00
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	1	0	0	1
9	Тип объекта	-	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
10	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
11	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	1	0	0
12	Состояние отделки	-	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
13	Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
14	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	0	1	0	1
15	Подъезд и парковка	-	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
16	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0	0
17	Наличие ограждения	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
18	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
19	Этажность	этажей	1	1	1	1	1	1
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
20	Охрана	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1
21	Цена предложения (продажи)	руб.	?	379 999,00	480 000,00	430 000,00	430 000,00	1 499 000,00
22	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	1 333,33	1 411,76	1 559,10	1 664,09	3 182,59
23	Сумма схождений			16,00	16,00	17,00	15,00	18,00
24	Источник	-		https://yaroslavl.move.ru/objects/gavrilov-yam_ulica_komarova_d_1_6831181821/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/200684150/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaets-ya_psn_ploschadyu_2758_kv_m_yaroslavs-kaya_oblast_borisoglebskiy_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_borisoglebskiy_voschajnikovskaya_u_683282769_2/	https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaets-ya_psn_ploschadyu_2584_kv_m_yaroslavs-kaya_oblast_gavrilov-yam_yaroslavskaya_obl_s_velikoe_ul_mo-rugina_38a_6827938565/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/21323140/

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки по принятым критериям отбора аналогов (максимальная схожесть, не менее 3-х аналогов и корректировок не более 10) удовлетворяют все аналоги. Дальнейший расчет основывается на корректировке цен предложений данных аналогов. Далее представлена корректировка цен предложения аналогов и расчет рыночной стоимости объектов оценки.

Выбор единицы сравнения.

В соответствии с исследованием, анализом рынка и с обычаями делового оборота, основной единицей сравнения зданий выступает 1 кв. м. площади. Таким образом, удельная единица сравнения объектов аналогов с объектом оценки выбрана - 1 кв.м.

Корректировка цен предложения аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых зданий в рамках метода сравнения продаж

В таблицах 26 - 29 на основе сравнительного анализа продаж определена рыночная стоимость оцениваемых зданий. В стоимость объектов-аналогов вносились необходимые корректировки, которые проводятся от сопоставимого объекта аналога к оцениваемому объекту.

Корректировка стоимости объектов-аналогов производится по следующей формуле:

$$C_{СП} = C_{аналог} * \prod_{i=1}^n (1 + K_i), \quad (1)$$

где $C_{СП}$ – стоимость объекта недвижимости, рассчитанная методом сравнения продаж;

$C_{аналог}$ – стоимость продажи на рынке объектов-аналогов;

K_i – корректировка стоимости на i -тый элемент (выраженная в процентах от стоимости).

Расчет рыночной стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	нежилое здание	Свободное назначение	помещение свободного назначения	Продам помещение свободного	Склад (В)
1	Стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.	?	1 333,33	1 411,76	1 559,10	1 664,09	3 182,59
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
4	Условия продажи	-	рыночные	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
5	Дата продажи (предложения)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
6	Местоположение	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1	Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59	Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вожакиновская улица 7	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н, с Великое, ул Моргутина, 38а	Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28
	Описание		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина населенного пункта	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона
	Корректировка на статус населенного пункта	%		24,59%	24,59%	24,59%	55,10%	0,00%
7	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
8	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Площадь помещений	кв.м.	507,10	285,00	340,00	275,80	258,40	471,00
	Корректировка	%		-9%	0%	-9%	-9%	0%
10	Тип объекта	-	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
12	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное
	Корректировка	%		11,11%	11,11%	0,00%	11,11%	-30,00%
13	Состояние отделки	-	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
15	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
	Корректировка	%		0%	-13%	0%	-13%	0%
16	Подъезд и парковка	-	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
17	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		15%	15%	15%	15%	15%
18	Наличие ограждения	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
19	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
20	Этажность	-	1	1	1	1	1	1
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
21	Охрана	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
22	Корректировка на предложение	%		-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

23	Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.		1 564,60	1 583,82	1 646,58	2 114,92	2 075,21
24	Коэффициент вариации	%				15,25		
25	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		5	6	3	6	3
26	Общее число корректировок (Rmax)	-				23		
27	Вес аналога Wi=(Rmax-Ri)	-		18,00	17,00	20,00	17,00	20,00
28	Суммарный вес (ΣWi)	-				92,00		
29	Весовой коэффициент аналога (Wi/ΣW)	-		0,1957	0,1848	0,2174	0,1848	0,2174
30	Весовая стоимость	руб.		306,12	292,66	357,95	390,80	451,13
31	ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.				1 798,66		
32	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода	руб.				912 102,63		

Расчет рыночной стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	нежилое здание	Свободное назначение	помещение свободного назначения	Продам помещение свободного	Склад (В)
1	Стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.	?	1 333,33	1 411,76	1 559,10	1 664,09	3 182,59
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
4	Условия продажи	-	рыночные	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
5	Дата продажи (предложения)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
6	Местоположение	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1	Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59	Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вожакиновская улица 7	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н, с Великое, ул Моргутина, 38а	Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28
	Описание		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина населенного пункта	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона
	Корректировка на статус населенного пункта	%		24,59%	24,59%	24,59%	55,10%	0,00%
7	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
8	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Площадь помещений	кв.м.	358,90	285,00	340,00	275,80	258,40	471,00
	Корректировка	%		-9%	0%	-9%	-9%	0%
10	Тип объекта	-	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
12	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное
	Корректировка	%		11,11%	11,11%	0,00%	11,11%	-30,00%
13	Состояние отделки	-	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
15	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
	Корректировка	%		0%	-13%	0%	-13%	0%
16	Подъезд и парковка	-	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
17	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		15%	15%	15%	15%	15%
18	Наличие ограждения	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
19	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
20	Этажность	-	1	1	1	1	1	1
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
21	Охрана	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
22	Корректировка на предложение	%		-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

23	Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.		1 564,60	1 583,82	1 646,58	2 114,92	2 075,21
24	Коэффициент вариации	%				15,25		
25	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		5	6	3	6	3
26	Общее число корректировок (Rmax)	-				23		
27	Вес аналога Wi=(Rmax-Ri)	-		18,00	17,00	20,00	17,00	20,00
28	Суммарный вес (ΣWi)	-				92,00		
29	Весовой коэффициент аналога (Wi/ΣW)	-		0,1957	0,1848	0,2174	0,1848	0,2174
30	Весовая стоимость	руб.		306,12	292,66	357,95	390,80	451,13
31	ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.				1 798,66		
32	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода	руб.				645 540,59		

Расчет рыночной стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	нежилое здание	Свободное назначение	помещение свободного назначения	Продам помещение свободного	Склад (В)
1	Стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.	?	1 333,33	1 411,76	1 559,10	1 664,09	3 182,59
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
4	Условия продажи	-	рыночные	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
5	Дата продажи (предложения)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
6	Местоположение	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1	Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59	Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вожакиновская улица 7	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н, с Великое, ул Моргутина, 38а	Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28
	Описание		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина населенного пункта	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона
	Корректировка на статус населенного пункта	%		24,59%	24,59%	24,59%	55,10%	0,00%
7	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
8	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Площадь помещений	кв.м.	152,00	285,00	340,00	275,80	258,40	471,00
	Корректировка	%		0%	9%	0%	0%	9%
10	Тип объекта	-	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
12	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное
	Корректировка	%		11,11%	11,11%	0,00%	11,11%	-30,00%
13	Состояние отделки	-	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
15	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
	Корректировка	%		0%	-13%	0%	-13%	0%
16	Подъезд и парковка	-	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
17	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		15%	15%	15%	15%	15%
18	Наличие ограждения	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
19	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
20	Этажность	-	1	1	1	1	1	1
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
21	Охрана	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
22	Корректировка на предложение	%		-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

23	Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.		1 719,34	1 726,36	1 809,43	2 324,09	2 261,98
24	Коэффициент вариации	%				15,21		
25	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		4	7	2	5	4
26	Общее число корректировок (Rmax)	-				22		
27	Вес аналога $W_i = (R_{max} - R_i)$	-		18,00	15,00	20,00	17,00	18,00
28	Суммарный вес (ΣW_i)	-				88,00		
29	Весовой коэффициент аналога ($W_i / \Sigma W$)	-		0,2045	0,1705	0,2273	0,1932	0,2045
30	Весовая стоимость	руб.		351,68	294,27	411,23	448,97	462,68
31	ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.				1 968,83		
32	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода	руб.				299 262,44		

Расчет рыночной стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	нежилое здание	Свободное назначение	помещение свободного назначения	Продам помещение свободного	Склад (В)
1	Стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.	?	1 333,33	1 411,76	1 559,10	1 664,09	3 182,59
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
4	Условия продажи	-	рыночные	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
5	Дата продажи (предложения)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
6	Местоположение	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1	Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59	Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вожакиновская улица 7	Ярославская обл, Гаврилов-Ямский р-н, с Великое, ул Моргутина, 38а	Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28
	Описание		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина населенного пункта	Районный центр, удаленный от областного центра, удаленный от М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленный от областного центра, удаленный от М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона
	Корректировка на статус населенного пункта	%		24,59%	24,59%	24,59%	55,10%	0,00%
7	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
8	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Площадь помещений	кв.м.	442,30	285,00	340,00	275,80	258,40	471,00
	Корректировка	%		-9%	0%	-9%	-9%	0%
10	Тип объекта	-	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D	производственно-складское, тип D
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
12	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	неудовлетворительное	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное
	Корректировка	%		11,11%	11,11%	0,00%	11,11%	-30,00%
13	Состояние отделки	-	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует	требуется ремонт	отсутствует	отсутствует
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
15	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
	Корректировка	%		0%	-13%	0%	-13%	0%
16	Подъезд и парковка	-	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием	парковка перед зданием
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
17	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		15%	15%	15%	15%	15%
18	Наличие ограждения	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
19	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
20	Этажность	-	1	1	1	1	1	1
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
21	Охрана	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
22	Корректировка на предложение	%		-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

23	Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.		1 564,60	1 583,82	1 646,58	2 114,92	2 075,21
24	Коэффициент вариации	%				15,25		
25	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		5	6	3	6	3
26	Общее число корректировок (Rmax)	-				23		
27	Вес аналога $W_i = (R_{max} - R_i)$	-		18,00	17,00	20,00	17,00	20,00
28	Суммарный вес (ΣW_i)	-				92,00		
29	Весовой коэффициент аналога ($W_i / \Sigma W$)	-		0,1957	0,1848	0,2174	0,1848	0,2174
30	Весовая стоимость	руб.		306,12	292,66	357,95	390,80	451,13
31	ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.				1 798,66		
32	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода	руб.				795 549,19		

Пояснение корректировок:

Корректировка на передаваемые имущественные права (правовое состояние) – на оценку представлено полное право собственности на объекты оценки. Объекты-аналоги находятся на правах собственности. Поэтому корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи. Во всех предложениях имеются типичные условия финансирования, как и у оцениваемых объектов. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи (чистоту сделки) - если параметры сделок купли-продажи объектов-аналогов не соответствуют определению рыночной цены, то стоимость таких объектов корректируется из расчета доведения ее до экономически обоснованной стоимости. Все рассматриваемые аналоги выставлены на продажу в полном соответствии с требованиями рынка.

Корректировка на дату продажи (предложения). Предложения к продаже, используемые в расчетах актуальны на дату оценки, поскольку между датами предложения и датой оценки менее 6 месяцев или не менялась цена предложения. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение.

Местоположение объектов аналогов существенно влияют на итоговую цену предложения из-за различной инвестиционной привлекательности и деловой активности.

В таблице 30 представлено разделение типовых зон в пределах региона по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.51 таблица 6).

Таблица 30

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Статус населенных пунктов, в которых расположены объекты оценки и объекты аналоги различны, поэтому по данному фактору элемента сравнения корректировка проводилась в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.52 таблица 7).

Таблица 31

Оношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59

Корректировка на целевое назначение. Целевое назначение объектов аналогов и объектов оценки определяет их стоимость строительства, которая по данным сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства может быть различна. Целевое назначение всех объектов аналогов и оценки производственно-складское, поэтому корректировка не проводилась по данному элементу сравнения.

Корректировка на материал стен. У некоторых объектов оценки стены выполнены из металла с утеплением или из каркасно-обшивных материалов. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения для этих объектов оценки определялась в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.189 таблица 105), данные из которого представлены в следующей таблице.

Таблица 32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,8	0,82
Отношение удельной цене деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67

Корректировка на площадь выставленных на продажу зданий. На рынке представлен широкий выбор зданий производственно-складского назначения. Площади реализуемых зданий различны и варьируются от 100 до 10000 кв.м. Увеличение площади выставленных на продажу нежилых помещений уменьшает их стоимость вследствие необходимости изыскания дополнительных финансовых ресурсов потенциальными инвесторами, а уменьшение площади, наоборот.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.158 таблица 81). Значения корректировки представлены в следующей таблице.

Таблица 33

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

Корректировка на тип объекта. Тип всех объектов-аналогов и объектов оценки идентичный: отдельно стоящее здание с земельным участком. Отличие в функциональном назначении: универсальные и высококласные объекты производственно-складской недвижимости.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.229 таблица 139). Значения корректировки представлены в следующей таблице.

Таблица 34

цены производственно складских объектов		объект оценки				
		универсальн ый	высококлас сный	пищевое производство	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококласный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	1,16
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Корректировка на планировку помещений. Планировка помещений-аналогов и объектов оценки идентичная. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения (фактору) не проводилась.

Корректировка на физическое состояние здания

Продаваемая недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных покупателей к физическому состоянию. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшают привлекательность покупки объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.209 таблица 122). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цены такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34

Корректировка на состояние отделки

Продаваемая недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных покупателей к состоянию отделки помещений. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшают привлекательность покупки объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.218 таблица 130). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 36

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25

Корректировка на наличие коммуникаций.

Отсутствие отдельных элементов благоустройства объектов недвижимости (центральное отопление, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, зарезервированные энергетические мощности) уменьшает их стоимость.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.172 таблица 91). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76

Корректировка на доступ к объекту.

Расположение объекта на закрытой территории уменьшает его стоимость относительно объекта, который имеет свободный доступ.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.209 таблица 122). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 38

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта расположенного на закрытой территории к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89

Корректировка на наличие подъезда и парковки.

Отсутствие удобного подъезда к зданиям уменьшает их стоимость. Наличие асфальтового и прочего покрытия увеличивает стоимость. Влияет на стоимости и состояние покрытия.

Корректировка не проводилась из-за идентичности значений элементов сравнения.

Корректировка на наличие ж/д ветки. У объектов оценки имеется ж/д ветка, а у объектов аналогов отсутствуют ж/д ветки. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась. Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник

оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.142 таблица 67). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта расположенного на закрытой территории к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89

Корректировка на наличие ограждения. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик по элементу сравнения. Исключение объектов оценки, у которых отсутствует ограждение.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.151 таблица 75). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,08	1,09

Корректировка на наличие дополнительного оборудования. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик по элементу сравнения.

Корректировки на этажность. Корректировка не проводилась из-за практически отсутствующего влияния по данному типу недвижимости на итоговую стоимость. Исключение составляет объект оценки - инженерное здание, у которого имеется помещения в подвале общей площадью 130,5 кв.м. (24,19% от общей площади).

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.177 таблица 95). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,74	0,77
Отношение удельной цены объекта в цоколе, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Корректировка на наличие охраны. Корректировка не проводилась, поскольку учтено при корректировке на доступ к объекту.

Корректировка на права на прилегающий земельный участок. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик элемента сравнения.

Корректировка на предложение (торг) - При внесении этой корректировки подразумевается, что первоначальная цена предложения аналогов завышена. Размер скидки определяется множеством факторов, например, величиной покрытия коммерческих и валютных рисков.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочника оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. таб.164 стр.261 и таб. 188 стр. 295). Значения корректировок представлены в следующей таблице.

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Активный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,40%	7,50%	17,20%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,60%	7,30%	15,90%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	12,60%	8,00%	17,20%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,60%	10,90%	22,40%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,80%	7,40%	16,20%
Неактивный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,00%	12,50%	25,60%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,90%	11,90%	23,80%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	18,70%	12,40%	25,10%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,30%	15,70%	30,90%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,60%	11,80%	23,50%

Объекты-аналоги и объекты оценки относятся к универсальным производственно-складским объектам. Рынок недвижимости такого типа объектов недвижимости в месте расположения объектов оценки недостаточно активный, поэтому корректировка по данному фактору (элементу сравнения) для всех объектов аналогов принята равной среднему значению, как наиболее типичному – 19%.

Веса аналогов. Расчет итоговой рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемого имущества производился методом средневзвешенного значения в зависимости от количества внесенных корректировок, основываясь на предпосылке, что чем меньше внесено корректировок к аналогу и соответственно меньше вероятность влияния ошибок при внесении корректировок, тем

больший удельный вес данный аналог имеет в рыночной стоимости, и наоборот. Весовые коэффициенты определялись по следующей формуле:

$$D = (Q - q) / Q * 1 / (p - 1) \quad (2)$$

где D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналогов;

p – количество аналогов.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщик считает наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева⁷, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратичного или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \sigma / \bar{X} * 100\% \quad (3)$$

где V – коэффициент вариации;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{X}$ – средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Коэффициент вариации по полученному результату менее 30%. Таким образом, полученный результат является допустимым значением.

Таким образом, в результате корректировок цен предложения зданий аналогов, получена стоимость оцениваемых зданий, определенная методом сравнения продаж. Общая рыночная стоимость оцениваемых зданий по состоянию на 19.12.2019 г., полученная в результате применения сравнительного подхода, составляет – **2 652 455 руб.**

9.2.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. В соответствии с Российским законодательством земельные участки под объектами оценки могут быть выкуплены в собственность или переданы в долгосрочную либо краткосрочную аренду.

Земельные участки под оцениваемыми зданиями принадлежат собственнику оцениваемых зданий на правах собственности. Копии подтверждающих документов представлены в приложении к настоящему отчету.

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости права собственности и частичных прав на земельный участок: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

⁷ Источник - В.Грибовский, С.А.Сивец “Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества”, М. «Финансы и статистика» 2008г (стр. 48).

В рамках *сравнительного подхода* применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Непосредственно рыночную стоимость участка земли, как наиболее вероятную цену сделок, даёт метод сравнения продаж. Этот метод предполагает наличие данных по сделкам с земельными участками. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Метод выделения и Метод распределения применяются для оценки застроенных земельных участков, согласно методологии, предполагается оценка незастроенных земельных участков, поэтому данные методы не применялись. Таким образом, в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости 1 кв. м. земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор элементов сравнения

Отбор и обоснование набора элементов сравнения осуществляется по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в разделе 7 настоящего отчета. При исследовании рынка земельных участков в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования, ценообразующие факторы.

При проведении расчета рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода в оценочной практике выделяют следующие элементы сравнения:

- условия продажи;
- условия финансирования;
- дата предложения (продажи);
- правовое состояние объекта оценки (передача имущественных прав);
- местоположение объектов;
- наличие улучшений, сервитутов и ограничений (обременений);
- целевое назначение;
- площадь земельных участков;
- наличие коммуникаций;
- наличие подъездных путей.

Выбор объектов аналогов.

Для оценки земельного участка методом сравнения продаж было проведено исследование рынка купли-продажи земельных участков в месте расположения объектов оценки и окрестности в соответствии с их назначением (см. Раздел 7, таблица 16 настоящего отчета, в Приложении 1 к настоящему отчету представлены распечатки с интернет-сайтов по выбранным предложениям).

По выбранным сравнительным элементам осуществлен выбор наиболее сопоставимых для расчета объектов аналогов. При схожести элемента сравнения объекта аналога с элементом сравнения объекта оценки, присваивалась «1», при различии «0». По каждому объекту аналога произведено суммирование «1», а отбор аналогов осуществлен по наличию максимальной

суммы «1» по каждому объекту аналогу и не менее 3-х аналогов. Выбор аналогов представлен в следующей таблице 43.

Поскольку сумма сходных элементов сравнения у всех аналогов различна и требуется выбор не менее 3-х аналогов, то для расчета рыночной стоимости приняты предложения по всем аналогам.

Выбор элементов сравнения и объектов аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, кадастровый номер: 76:19:020102:65

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	земли промышленного назначения	земли промышленного назначения	земли промышленного назначения
1	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		1	1	1
2	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		1	1	1
3	Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		1	1	1
4	Время продажи	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		1	1	1
5	Местоположение и окружение	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	ярославская область, ростов	Ярославская область, Ярославский район, рабочий поселок Красные Ткачи	ярославская область, ростов
	описание	-	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, близость к областному центру, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, окраина
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		1	0	1
6	Наличие коммуникаций		электричество	Электричество	Электричество	Электричество
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		1	1	1
7	Наличие улучшений		условно свободный по принятому оценщиком допущению	нет	нет	нет
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		1	1	1
8	Наличие сервитутов		охранная зона линии электропередач	нет	нет	нет
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		0	0	0
9	Целевое назначение		Для размещения промышленных объектов; Для производственных целей (содержание производственных объектов)	промназначения	промназначения	промназначения
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		1	1	1
10	Площадь участка	кв.м.	14 395	72196	10000	30000
	от 1 Га до 2,5 Га, "1"-да, "0"-нет	-		0	1	0
11	Подъездные пути		частично асфальт, грунт	частично асфальт, грунт	частично асфальт, грунт	частично асфальт, грунт
	Схожесть, "1"-да, "0"-нет	-		1	1	1
12	Сумма, схожестей	-		9,00	9,00	9,00
13	Выбор аналога	-		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3

Выбор единицы сравнения.

В соответствии с исследованием и анализом рынка недвижимости земельных участков и обычаями делового оборота, основной единицей сравнения земельных участков выступает 1 кв. м. площади. Таки образом, удельная единица сравнения объектов аналогов с объектом оценки выбрана - 1 кв.м.

Расчет рыночной стоимости земельных участков

В рамках расчета рыночных стоимостей земельных участков осуществлена следующая последовательность действий:

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В таблице 44 на основе метода сравнения (продаж) определена рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

В стоимость объектов-аналогов вносились необходимые корректировки, которые проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому объекту.

Корректировка стоимости объектов-аналогов производится по формуле:

$$C_{СП} = C_{аналог} * \prod_{i=1}^n (1 + K_i), \quad (4)$$

где $C_{СП}$ – стоимость объекта недвижимости, рассчитанная методом сравнения продаж;

$C_{аналог}$ – стоимость продажи на рынке объектов-аналогов;

K_i – корректировка стоимости на i -тый элемент.

Далее представлены обоснования и пояснения вносимых корректировок в удельную цену предложения объектов аналогов.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Земельный участок, кадастровый номер: 76:19:020102:65

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	земли промышленного назначения	земли промышленного назначения	земли промышленного назначения
1	Стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.		186,99	200,00	200,00
2	Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
3	Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка	%		0%	0%	0%
4	Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка	%		0%	0%	0%
5	Время продажи		дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%
6	Местоположение и окружение		обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	ярославская область, ростов	Ярославская область, Ярославский район, рабочий поселок Красные Ткачи	ярославская область, ростов
	описание		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, близость к областному центру, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, окраина
	Корректировка на статус населенного пункта	%		0,00%	-9,88%	0,00%
7	Наличие коммуникаций		электричество	Электричество	Электричество	Электричество
	Корректировка	%		0%	0%	0%
8	Наличие улучшений		есть, но оценивается как условно свободный	нет	нет	нет
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
9	Наличие сервитуты		охранная зона линии электропередач	нет	нет	нет
	Корректировка	%		-8,13%	-8,13%	-8,13%
10	Целевое назначение		Для размещения промышленных объектов; Для производственных целей (содержание производственных объектов)	промназначения	промназначения	промназначения
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
11	Подъездные пути		частично асфальт, грунт	частично асфальт, грунт	частично асфальт, грунт	частично асфальт, грунт
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
12	Торг		есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%		-17,30%	-17,30%	-17,30%
13	Площадь участка	кв.м.	14 395	72196	10000	30000
	Корректировка	%		16%	0%	8%
14	Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.		165	137	164
15	Коэффициент вариации	%			10,23	
16	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		3,00	3,00	3,00
17	Общее число корректировок (Rmax)	-			9	
18	Вес аналога Wi=(Rmax-Ri)	-		6	6	6
19	Суммарный вес (ΣWi)	-			18	
20	Весовой коэффициент	-		0,3333	0,3333	0,3333
21	Весовая стоимость	руб./кв.м.		54,93	45,65	54,70
22	ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.			155	
23	Площадь земельного участка	кв.м.			14 395	
24	Рыночная стоимость земельного участка	руб.			2 231 225	

Пояснение корректировок.

Корректировка на правовое состояние. Разница между оцениваемыми земельными участками и сопоставимыми объектами аналогами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования и владения на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась из-за идентичности значений элемента сравнения.

Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи. Во всех предложениях имеются типичные условия финансирования, как и у оцениваемых объектов. Таким образом, корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Корректировка на условия продажи (сделки). Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату (время) продажи. Предложения к продаже, используемые в расчетах актуальны на дату оценки, поскольку между датами предложения и датой оценки менее 6 месяцев. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Корректировка на местоположение. Расположение аналогов различное с объектами оценки по статусу населенного пункта и свободному доступу.

Корректировки проводились по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости земельные участки» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.).

Корректировка на статус населенного пункта проведена по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости земельные участки» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр. 64, табл.14).

Таблица 45

Оношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Корректировка на свободный доступ к участку проведена по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости земельные участки» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр. 151, табл.84).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом, к удельной цене аналогичных участков затруднительным подъездом через соседние участки	1,22	1,20	1,24

Корректировка на наличие коммуникаций. Отсутствие отдельных элементов благоустройства (подъездные пути, электро-, водо- и газоснабжение) снижает стоимость земельного участка. Корректировка не проводилась, поскольку у объектов аналогов и оценки присутствуют идентичный набор коммуникаций, присущий местоположению объекта оценки.

Корректировка на имеющиеся улучшения. Имеющиеся на земельном участке улучшения увеличивают его стоимость (в случае соответствия улучшений виду целевого использования земельного участка), поскольку потенциальный инвестор может сократить требуемую величину инвестиций на уже проведенные капитальные вложения.

Корректировка не проводилась, поскольку у объектов аналогов нет улучшений, а на оцениваемом земельном участке не предполагается наличие улучшений по принятой методологии расчета рыночной стоимости и допущению оценщика (оценка условно свободных земельных участков).

Корректировка на имеющиеся сервитуты. Имеющиеся на земельном участке сервитуты снижают его стоимость, поскольку потенциальный инвестор не сможет полностью использовать земельный участок.

У объектов аналогов отсутствуют данные по наличию сервитутов, а у оцениваемого объекта данный сервитут не влияет на его использование, поэтому корректировка по данному элементу сравнению (фактору) не проводилась.

Корректировка на вид целевого назначения (использования). Вид целевого использования земельных участков существенным образом влияет на их стоимость. Целевое использование у объектов аналогов и объекта оценки идентично, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Корректировка на подъездные пути. Наличие заасфальтированных подъездных путей является одним из основных ценообразующих факторов стоимости земельного участка. Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась из-за идентичности значений элемента сравнения.

Корректировка на предложение (торг). При внесении этой корректировки подразумевается, что первоначальная цена предложения земельных участков завышена. Размер скидки определяется множеством факторов, например, величиной покрытия коммерческих и валютных рисков.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости земельные участки» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.320 Таблица 212). Значения корректировок представлены в следующей таблице для земельных участков под индустриальную (производственно-складскую) застройку.

Таблица 47

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов на активном рынке			
Земельные участки под индустриальную застройку, %	11,50	10,80	12,30
Земельные участки сельскохозяйственного назначения, %	14,70	13,70	15,70
Цены предложения объектов на неактивном рынке			
Земельные участки под индустриальную застройку, %	17,30	16,20	18,40
Земельные участки сельскохозяйственного назначения, %	21,00	19,40	22,50

Скидка на торг определялась равной среднему значению корректировки для земель под индустриальную застройку для неактивного рынка, как наиболее типичное значение для данного сегмента рынка недвижимого имущества – 17,30%.

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости земельные участки» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.194, Таблица 121). Значения корректировок представлены в следующей таблице для земельных участков под индустриальную (производственно-складскую) застройку, наиболее схожую с назначением объектов оценки:

Таблица 48

Земельные участки под индустриальную (производственно-складскую) 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

Расчет итоговой рыночной стоимости 1 кв.м. частичных прав земельного участка под оцениваемыми зданиями производился методом средневзвешенного значения в зависимости от количества внесенных корректировок, основываясь на предпосылке, что чем меньше внесено корректировок к аналогу и соответственно меньше вероятность влияния ошибок при внесении корректировок, тем больший удельный вес данный аналог имеет в рыночной стоимости, и наоборот. Весовой коэффициент определялся по формуле (2).

Таким образом, общая **рыночная стоимость земельных участков**, определенная при помощи сравнительного подхода, составляет – **2 231 225 рубля**.

9.2.3. Расчет общей рыночной стоимости объектов оценки нежилых зданий и земельных участков

Полученная рыночная стоимость оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода включает в себя рыночную стоимость части оцениваемого земельного участка по площади застройки, на котором они расположены, и рыночную стоимость улучшений земельных участков (строений, оцениваемых зданий без учета стоимости земельных участков под ними). Таким образом, для избегания двойного учета рыночной стоимости части земельного участка под оцениваемыми зданиями, оценщик вычел из рыночной стоимости оцениваемых зданий рыночную стоимость части земельного участка по площади застройки оцениваемых зданий и

получившийся остаток сложил с рыночной стоимостью земельного участка под оцениваемыми зданиями.

Общая рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости (зданий и земельных участков) представлена в таблице 49 настоящего отчета.

Таблица 49

Расчет общей рыночной стоимости объектов оценки при помощи сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Итого: стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Площадь застройки оцениваемого здания, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м. частных прав земельного участка, руб.	Рыночная стоимость земельного участка по площади застройки, руб. ((4) * (5))	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи сравнительного подхода без учета рыночной стоимости земельного участка по площади застройки, руб. с учетом НДС ((3) - (6))
1	2	3	4	5	6	7
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291	912 103	751,30	155,00	116 452	795 651
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159	645 541	518,80	155,00	80 414	565 127
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194	299 262	203,80	155,00	31 589	267 673
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292	795 549	715,00	155,00	110 825	684 724
5	Общая рыночная стоимость строений без учета рыночной стоимости земельных участков под ними ((1)+(2)+(3)+(4)):					2 313 175
6	Земельный участок, кадастровый номер: 76:19:020102:65					2 231 225
7	Общая рыночная стоимость единого объекта недвижимого имущества, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. ((5)+(6))					4 544 400

Таким образом, общая рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на 19.12.2019 г., полученная в результате применения сравнительного подхода, составляет **4 544 400 рублей.**

9.3. Затратный подход

9.3.1. Расчет рыночной стоимости зданий

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В соответствии с п. 19 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Общая модель затратного подхода при оценке зданий и сооружений выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{ПВС} \times (1 + ПП) \times K_{yc} \times (1 - I_{\Sigma}) \quad (5)$$

где:

РС – рыночная стоимость;

СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

С_{пвс} – рыночная стоимость восстановления нового объекта недвижимости;

ПП – прибыль девелопера (предпринимателя);

К_{су} – корректировка на современные условия финансирования строительства производственно-складских помещений;

И_Σ – накопленный износ, определяется в соответствии с формулой (6).

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}) \quad (6)$$

где:

И_{физ} – физический износ;

И_{фун} – функциональный износ;

И_э – экономический (внешний) износ.

Общий алгоритм определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода в соответствии с формулами 5 и 6 выглядит следующим образом:

- 1) Определить рыночную стоимость воспроизводства (замещения) новых аналогичных (идентичных) зданий, сооружений и передаточных устройств;
- 2) Определить величину накопленного износа оцениваемых зданий и сооружений;
- 3) Определить рыночную стоимость прав на земельный участок, относящийся к зданиям и сооружениям, в предположении, что он не застроен;
- 4) Определить рыночную стоимость зданий или сооружений, как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок (п.4) и рыночной стоимости воспроизводства

(замещения) зданий или сооружений (п.1) за минусом накопленного износа (п. 2).

Определение рыночной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки

Оценка рыночной стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки в основном осуществляется следующими методиками:

- сравнительной единицы;
- сметного расчёта (метод локальной сметы).

Расчет рыночной стоимости воспроизводства (замещения) объектов оценки проведен в соответствии с методом сметного расчета по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС) аналогичных объектов.

Рыночная стоимость воспроизводства (замещения) нового строительства объекта оценки определяется как его полная восстановительная стоимость, скорректированная на величину предпринимательской прибыли в соответствии с формулой 7.

$$C_{nc} = C_{пвс} \times (1 + ПП), \quad (7)$$

Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки

Для расчета стоимости нового строительства использованы сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), поскольку большая часть оцениваемых зданий построена до 1991 года. Выбор того или иного сборника УПВС при расчете стоимости нового строительства каждого отдельно взятого здания определялся Оценщиком на основании его качественной характеристики (характера функционального использования).

В соответствии с общей частью к сборникам УПВС, в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов недвижимости производится по формуле:

$$C_{ПВС} = V \times C_{69} \times U^1 \times U^2 \times U^3 \times K^1 \times K_{терр}^1 \times K^2 \times K^3 \times НДС, \quad (8)$$

где: V – строительный объем объекта недвижимости, ед. изм. (m^3 , m^2 , пог.м. и т.д.); определяется в соответствии с техническими паспортами на объекты оценки, замерами произведенными Оценщиками и проектно-сметной документацией

C_{69} – стоимость 1 ед. строительного объема объекта в ценах 1969 года (определяется по соответствующему сборнику УПВС); для объектов оценки, у которых расчет ведется по первоначальной балансовой стоимости на дату ввода в эксплуатацию, принято равным балансовой стоимости на дату ввода в эксплуатацию;

U^1 – коэффициент, учитывающий удельный вес возведенных конструктивных элементов в общей стоимости здания.

U^2 – коэффициент, учитывающий поправки, содержащиеся в технических и общей частях сборников УПВС.;

U^3 – коэффициент, учитывающий различие в объеме оцениваемого здания и объеме здания аналога.

K^1 – коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г. Принят на уровне индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г.⁸. по отрасли склады общетоварные – 1,16

$K_{терр}^1$ – поправочный территориальный коэффициент: для Ярославской области к коэффициенту K^1 . – 1,02

K^2 – индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем "Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ №108. Таблица 2.2.1 в зависимости от класса строительства для Ярославской области.

K^3 – тренд перехода цен к дате оценки в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем "Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ №108. Раздел 2.6;

$$(121,576 + (122,242 - 121,576) / (31.12.2019 - 30.09.2019) * (19.12.2019 - 30.09.2019)) / 121,161 = 1,0081$$

⁸ В соответствии с Приложением №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94.

НДС – налог на добавленную стоимость.

Прибыль предпринимателя - Прибыль предпринимателя - приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Величина предпринимательской прибыли при инвестициях в строительство производственно-складско недвижимости колеблется в интервале от 8,2% – 24,1% в зависимости от внешних факторов (насыщенность и прозрачность рынка) и факторов, относящихся непосредственно к объекту оценки (местоположение объекта и комплексность освоения), (источник «Справочник оценщика недвижимости» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017 г.).

Таблица 50

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1 Универсальные производственно-складские объекты	15,30%	9,90%	20,70%
2. Специализированные высококласные складские объекты	18,20%	12,30%	24,10%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,10%	11,50%	22,70%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,00%	8,20%	17,70%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,80%	11,70%	23,90%

Учитывая местонахождение и назначение оцениваемых объектов, а также сложившуюся ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости и наличия факторов внешнего износа, прибыль предпринимателя принята равной нулевому значению.

Расчет полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице 51.

Расчет рыночной стоимости нового строительства объекта оценки

Наименование объекта недвижимости	Лит.	Класс конструктивных систем	Измеритель	Размер	Сборник / таблица	С69, руб.	У1	У2	У3	К1	К1терр	К2	К3	ПВС, руб.	ПП	СНС с учетом НДС, руб.
Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291	А - основное	КС-1	куб.м.	3 371	33/30а	17,00	0,890	1,00	1,00	1,16	1,02	132,816	1,0081	8 079 856,05	0,0%	9 695 827,26
	Г - навес	КС-11	кв.м.	180,6	28/157	6,00	0,990	1,00	1,00	1,16	1,02	149,607	1,0081	191 430,73	0,0%	229 716,87
Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159	Б - основное	КС-1	куб.м.	807	33/30а	17,00	0,890	1,00	1,00	1,16	1,02	132,816	1,0081	1 934 275,83	0,0%	2 321 131,00
	Б1 - основное	КС-1	куб.м.	1 502	33/30а	17,00	0,808	1,00	1,00	1,16	1,02	132,816	1,0081	3 268 407,19	0,0%	3 922 088,63
	Б - основное	КС-2	куб.м.	117	18/164а	10,50	0,820	1,00	1,00	1,16	1,02	136,473	1,0081	163 980,16	0,0%	196 776,19
Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194	Е	КС-1	куб.м.	1 182	18/9б	17,00	0,680	1,00	1,00	1,16	1,02	132,816	1,0081	2 164 617,94	0,0%	2 597 541,53
Нежилое здание площадью 442,3 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:292	Д - основное	КС-1	куб.м.	2 635	33/32а	15,10	0,880	1,00	1,00	1,16	1,02	132,816	1,0081	5 546 846,94	0,0%	6 656 216,33
	Д1 - основное	КС-1	куб.м.	72	18/9а	25,00	0,760	1,00	1,00	1,16	1,02	132,816	1,0081	216 716,53	0,0%	260 059,84
	Д2 - основное	КС-1	куб.м.	423	18/9а	25,00	0,700	1,00	1,00	1,16	1,02	132,816	1,0081	1 172 693,07	0,0%	1 407 231,69
ИТОГО		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27 286 589,33

Расчет накопленного износа

Существует несколько методов оценки величины накопленного износа. В основе каждого из них лежит сравнение объекта оценки с некоторым «идеальным» объектом, являющимся олицетворением современных требований рынка к объектам, выполняющим функции, соответствующие наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Классификация видов износа в зависимости от причин их происхождения позволяет учесть все отличия объекта оценки от «идеала». В соответствии с формулой 3 накопленный износ определяется физическим, функциональным и внешним износом.

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Для расчета физического износа объектов недвижимости существуют 4 метода: экспертный, стоимостный, нормативный (или бухгалтерский) и метод расчета срока жизни здания и сооружения. Величина физического износа объектов недвижимости также может быть определена косвенным методом по следующей таблице.

Таблица 52

Ориентировочная оценка физического износа зданий и сооружений косвенным методом⁹

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.

Состояние объектов оценки представлено в Таблице 10 настоящего отчета. Величина физического износа объектов оценки определялась на основании визуального осмотра конструктивных элементов объектов оценки, данных технических паспортов, а также удельного веса отдельных конструктивных элементов в общей стоимости объектов оценки, определенного на основании соответствующих сборников УПВС, представленных в таблице 51.

Величина физического износа объектов оценки определялась износом отдельных конструктивных элементов по формуле:

$$И_{физ_i} = U_i \cdot ПИ_i / 100, \quad (9)$$

⁹ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

где Y_i – удельный вес конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;
 ПИ – процент износа i-го конструктивного элемента.

Расчет физического состояния объекта оценки представлен в следующей таблице 53.

Таблица 53

Описание физического износа оцениваемых зданий

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Наименование конструктивного элемента									
		Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы оконные и дверные	Внутренняя отделка	Внутренние санитарно- технические и электротехни- ческие устройства	Прочие работы	
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291										
	лит. : А - основное										
	удельный вес конструктивного элемента в стоимости строительства здания, %	7,00	24,00	17,00	14,00	8,00	2,00	2,00	11,00	15,00	
	поправки к удельному весу, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	
	Удельный вес с поправкой, %	7,00	24,00	17,00	14,00	8,00	2,00	2,00	0,00	15,00	
	Сумма удкльных весов, %	89									
	Износ конструктивного элемента, %	60,00	75,00	75,00	95,00	95,00	75,00	95,00	90,00	80,00	
	% износа к строению	4,72	20,22	14,33	14,94	8,54	1,69	2,13	0,00	13,48	
	Общий износ здания,%	80,06									
	лит. : Г - навес										
	удельный вес конструктивного элемента в стоимости строительства здания, %	4,00	20,00	0,00	60,00	10,00	0,00	1,00	2,00	3,00	
	поправки к удельному весу, коэф.	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	
	Удельный вес с поправкой, %	4,00	20,00	0,00	60,00	10,00	0,00	0,00	2,00	3,00	
	Сумма удкльных весов, %	99									
	Износ конструктивного элемента, %	60,00	60,00	60,00	75,00	90,00	0,00	0,00	95,00	95,00	
	% износа к строению	2,42	12,12	0,00	45,45	9,09	0,00	0,00	1,92	2,88	
	Общий износ здания,%	73,89									
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159										
	лит. : Б - основное										
	удельный вес конструктивного элемента в стоимости строительства здания, %	7,00	24,00	17,00	14,00	8,00	2,00	2,00	11,00	15,00	
	поправки к удельному весу, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	
	Удельный вес с поправкой, %	7,00	24,00	17,00	14,00	8,00	2,00	2,00	0,00	15,00	
	Сумма удкльных весов, %	89,00									
	Износ конструктивного элемента, %	65,00	70,00	75,00	95,00	95,00	75,00	95,00	60,00	80,00	
	% износа к строению	5,11	18,88	14,33	14,94	8,54	1,69	2,13	0,00	13,48	
	Общий износ здания,%	79,10									
	лит. : Б1 - основное										
	удельный вес конструктивного элемента в стоимости строительства здания, %	7,00	24,00	17,00	14,00	8,00	2,00	2,00	11,00	15,00	
	поправки к удельному весу, коэф.	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	
	Удельный вес с поправкой, %	5,60	19,20	17,00	14,00	8,00	2,00	0,00	0,00	15,00	
	Сумма удкльных весов, %	80,80									
	Износ конструктивного элемента, %	65,00	70,00	75,00	95,00	95,00	75,00	95,00	60,00	80,00	
	% износа к строению	4,50	16,63	15,78	16,46	9,41	1,86	0,00	0,00	14,85	
	Общий износ здания,%	79,49									
	лит. : б - основное										
	удельный вес конструктивного элемента в стоимости строительства здания, %	11,00	26,00	4,00	13,00	4,00	14,00	3,00	4,00	3,00	
	поправки к удельному весу, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Удельный вес с поправкой, %	11,00	26,00	4,00	13,00	4,00	14,00	3,00	4,00	3,00	
	Сумма удкльных весов, %	82,00									
	Износ конструктивного элемента, %	80,00	80,00	80,00	80,00	95,00	95,00	95,00	90,00	80,00	
	% износа к строению	10,73	25,37	3,90	12,68	4,63	16,22	3,48	4,39	2,93	
	Общий износ здания,%	84,33									

3	Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194									
	удельный вес конструктивного элемента в стоимости строительства здания, %	8,00	21,00	18,00	7,00	4,00	8,00	8,00	24,00	2,00
	поправки к удельному весу, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
	Удельный вес с поправкой, %	8,00	21,00	18,00	7,00	4,00	8,00	0,00	0,00	2,00
	Сумма удкльных весов, %	68								
	Износ конструктивного элемента, %	60,00	60,00	60,00	80,00	80,00	75,00	0,00	0,00	80,00
	% износа к строению	7,06	18,53	15,88	8,24	4,71	8,82	0,00	0,00	2,35
	Общий износ здания,%	65,59								
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:292									
	лит. : Д - основное									
	удельный вес конструктивного элемента в стоимости строительства здания, %	10,00	25,00	14,00	19,00	11,00	6,00	3,00	0,00	0,00
	поправки к удельному весу, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Удельный вес с поправкой, %	10,00	25,00	14,00	19,00	11,00	6,00	3,00	0,00	0,00
	Сумма удкльных весов, %	88,00								
	Износ конструктивного элемента, %	60,00	75,00	75,00	80,00	80,00	80,00	90,00	0,00	0,00
	% износа к строению	6,82	21,31	11,93	17,27	10,00	5,45	3,07	0,00	0,00
	Общий износ здания,%	75,85								
	лит. : Д1 - основное									
	удельный вес конструктивного элемента в стоимости строительства здания, %	17,00	26,00	7,00	9,00	4,00	12,00	0,00	0,00	1,00
	поправки к удельному весу, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Удельный вес с поправкой, %	17,00	26,00	7,00	9,00	4,00	12,00	0,00	0,00	1,00
	Сумма удкльных весов, %	76								
	Износ конструктивного элемента, %	60,00	60,00	60,00	80,00	80,00	75,00	0,00	0,00	80,00
	% износа к строению	13,42	20,53	5,53	9,47	4,21	11,84	0,00	0,00	1,05
	Общий износ здания,%	66,05								
	лит. : Д2 - основное									
	удельный вес конструктивного элемента в стоимости строительства здания, %	17,00	26,00	7,00	9,00	4,00	12,00	0,00	0,00	1,00
	поправки к удельному весу, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный вес с поправкой, %	17,00	26,00	7,00	9,00	4,00	12,00	0,00	0,00	1,00	
Сумма удкльных весов, %	76									
Износ конструктивного элемента, %	60,00	60,00	60,00	80,00	80,00	75,00	0,00	0,00	80,00	
% износа к строению	13,42	20,53	5,53	9,47	4,21	11,84	0,00	0,00	1,05	
Общий износ здания,%	66,05									

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект недвижимого имущества 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 неустрашимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и прочее. 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 устранимого 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 неустрашимому 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.

Факторов, присущих функциональному износу объектов оценки не выявлено. Таким образом, величина функционального износа принята равной – 0,00%.

Экономический (внешний) износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван 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) износа 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.

Существует два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Факты внешнего износа имеются по следующим признакам: отсутствует новое строительство идентичных зданий в месте расположения объектов оценки; относительно низкая стоимость земельных участков в месте расположения объектов оценки; низкий уровень доходов населения и местных предпринимателей.

Таким образом, величина экономического (внешнего) износа принята в соответствии с СРД-25, ноябрь 2019 г. по Ярославской области для объектов производственно-складского назначения равной – 17%.

Определение стоимости земельного участка

Необходимость такой процедуры регламентируется как методикой оценки недвижимости по затратному подходу, так и правовыми аспектами. Так, невозможно строительство объекта недвижимости на свободном, но не зарегистрированном земельном участке, поскольку это будет расцениваться как самовольный захват земель.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. В соответствии с Российским законодательством земельные участки под объектами оценки могут быть выкуплены в собственность или переданы в долгосрочную аренду (49 лет).

Земельный участок под оцениваемыми зданиями принадлежит собственнику оцениваемых зданий на праве собственности. Копии подтверждающих документов представлены в приложении к настоящему отчету.

Расчет удельной рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков по площади застройки под оцениваемыми зданиями проведен в рамках сравнительного подхода (см. п. 9.2.2 настоящего подхода).

Расчет рыночной стоимости земельных участков по площади застройки оцениваемых зданий представлен в таблице 54.

Определение рыночной стоимости объектов оценки с учетом величины накопленного износа

Величина рыночной стоимости оцениваемых зданий, определенная с использованием затратного подхода, численно равна сумме остаточной стоимости здания, определенной с учетом величины накопленного износа и рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к оцениваемому зданию по площади застройки. Расчет рыночной стоимости представленных на оценку объектов недвижимости приведен в таблице 54.

Таблица 54

Таблица 54

Расчет стоимости объектов оценки при помощи затратного подхода

№ п/п	Объект оценки	Лит.	Стоимость нового строительства объекта недвижимости, руб.	Величина физического износа, %	Величина функционально го износа, %	Величина внешнего износа, %	Площадь застройки здания, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка,руб.	Рыночная стоимость земельного участка по площади застройки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи затратного подхода без учета рыночной стоимости земельного участка по площади застройки, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291	А - основное	9 695 827,26	80,06%	0,00%	17,00%	751,30	155,00	116 451,50	1 771 222	1 654 771
		Г - навес	229 716,87	73,89%	0,00%	17,00%					
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159	Б - основное	2 321 131,00	79,10%	0,00%	17,00%	518,80	155,00	80 414,00	1 176 218	1 095 804
		Б1 - основное	3 922 088,63	79,49%	0,00%	17,00%					
		б - основное	196 776,19	84,33%	0,00%	17,00%					
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194	Е	2 597 541,53	65,59%	0,00%	17,00%	203,80	155,00	31 589,00	773 493	741 904
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:292	Д - основное	6 656 216,33	75,85%	0,00%	17,00%	715,00	155,00	110 825,00	1 914 686	1 803 861
		Д1 - основное	260 059,84	66,05%	0,00%	17,00%					
		Д2 - основное	1 407 231,69	66,05%	0,00%	17,00%					
Общая рыночная стоимость				-	-	-				5 635 619	5 296 340

В соответствии с методологией затратного подхода полученная рыночная стоимость оцениваемых зданий включает в себя рыночную стоимость земельных участков по площади застройки, на которых они расположены, и рыночную стоимость улучшений земельных участков (строений, оцениваемых зданий без учета стоимости земельных участков под ними). Таким образом, для корректного дальнейшего согласования итоговых рыночных стоимостей зданий, полученных в рамках примененных различных подходов, и избегания двойного счета, оценщик вычел из рыночной стоимости оцениваемых зданий рыночную стоимость части земельного участка по площади застройки оцениваемых зданий, полученную в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость оцениваемых зданий без учета рыночной стоимости частей земельных участков по площади застройки оцениваемых зданий, полученная в рамках затратного подхода и используемая в дальнейшем при согласовании, на дату оценки 19.12.2019 г., составляет – **5 296 340 рублей с учетом НДС**.

9.3.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка. Таким образом, затратный подход носит вспомогательный характер для определения рыночной стоимости воспроизводства или замещения улучшений (зданий, сооружений) объекта оценки для использования в методах остатка (доходный подход) или выделения (сравнительный подход). Элементы затратного подхода представлены выше в сравнительном подходе.

Таким образом, в общем, для объектов оценки затратный подход не применялся для определения их рыночной стоимости.

9.4. Доходный подход

9.4.1. Расчет рыночной стоимости зданий и сооружений

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между величиной инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов и от последующей продажи. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

В соответствии с ФСО-1, Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении дохода от использования объектов оценки (п.15).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие потоки доходов, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16).

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т. е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный подход к оценке тесно связан со сравнительным и затратным подходами. Например, ставки дохода обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции. Основным недостатком данного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Данный подход используется только при оценке доходной недвижимости, т. е. такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже в будущем или залоге под ипотечный кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

Теоретической базой доходного подхода являются принципы оценки, которые представляют собой обобщение анализа поведенческих характеристик участников рынка недвижимости и функциональных связей между ценами и ценообразующими факторами.

В таблице 55 приведены принципы, которые наиболее значимы для доходного подхода, а также факторы и обстоятельства, анализ которых базируется на соответствующем принципе.

Таблица 55

Базовые принципы доходного подхода

Принцип	Сфера влияния
Ожидания (основной принцип, на котором базируется доходный подход)	Весь спектр прогнозных данных: ценообразующие факторы, характеристики дохода, капитала, коэффициенты
Замещения	Выбор и анализ объектов-аналогов, анализ альтернативных инвестиций
Спроса и предложения	Учет и анализ факторов: полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, монополизм, государственный контроль, деловая активность, характеристики населения
Предельной продуктивности (баланса, вклада)	Анализ объекта недвижимости: экономическое соответствие элементов недвижимости, ее использование и тип землепользования

В доходном подходе используется большое количество методов, применение которых определяется выбором базы дохода (дивиденды, прибыль, денежный поток и пр.) и типом данных, являющихся основой для анализа.

Среди общепринятых методов можно выделить:

- методы капитализации;
- методы дисконтирования.

Метод капитализации используется, если прогнозируются постоянные или плавно меняющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется метод дисконтирования денежного потока.

Поскольку представленные на оценку объекты недвижимого имущества на дату оценки возможно сдать в аренду (то есть не требуется проведение перепланировок, изменение целевого назначения объекта недвижимого имущества и т.д.), Оценщик вправе предполагать стабильный (изменяющийся с незначительным темпом) доход. Следовательно, в данной оценке был применен метод капитализации дохода. Необходимость реконструкции и капитального ремонта объектов оценки отражена в снижающих корректировках цен предложения сдачи в аренду аналогов.

Метод капитализации дохода

Применение метода обосновано при:

- ожидание, что текущие денежные потоки приблизительно будут равны будущим,
- денежных потоках, которые являются не отрицательными или небольшими положительными величинами,
- ожидании умеренных и предсказуемых темпов роста.

Метод капитализации дохода основывается на годовом чистом доходе, который затем переводится в стоимость объекта с помощью коэффициента капитализации.

Рыночная стоимость объекта доходной недвижимости будет равна среднегодовому значению чистого дохода, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода капитализации выглядит следующим образом:

$$C_{\text{дп}} = I / R, \quad (10)$$

где $C_{\text{дп}}$ – рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная при помощи доходного подхода,

I – среднегодовая величина чистого операционного дохода от эксплуатации объекта недвижимости,

R – коэффициент капитализации.

Доходы

Поток доходов определяется как годовой стабильный доход от сдаваемого в аренду объекта недвижимости в обычных рыночных условиях. При определении стоимости аренды 1 м² учитывались сложившиеся на рынке недвижимости цены за аренду производственно-складской недвижимости и тенденции изменения арендных ставок, местоположение, удобство транспортного сообщения.

Выбор объектов аналогов

Для оценки рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода был проведен анализ рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения Ярославской области в месте расположения оцениваемых зданий. Результаты исследования рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения представлены в Разделе 7 таблице 17 настоящего отчета.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Основными факторами отбора аналогов являются назначение и местоположение. Отбор для расчета аналогов представлен в следующих таблицах 56 – 59 для каждого оцениваемого здания.

Для сходных значений характеристик объектов аналогов с объектом оценки оценщик определил значение 1, а для отличных 0. После сложения получившихся единиц у каждого объекта аналога, оценщик отобрал не менее 3-х аналогов, в которых получившаяся сумма максимальна.

Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа арендных ставок в рамках доходного подхода

Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291

№ п/п	Наименование аналога	Един. измер.	Объект аренды	помещение свободного назначения	Производственное помещение	Производственное помещение	Сдается склад, 1196 м²
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	Ростовский р-н рп Семибратово красноборская улица 9	Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13	Ростовский р-н рп Петровское Железнодорожная улица 7	Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово
	Описание местоположения	-	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	1	0	0
2	Условие аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
4	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
5	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - металлопрофиль, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
6	Площадь помещений от 300 до 600 кв.м. (1-да, 0- нет)	кв.м.	507,10	515,00	200,00	547,00	1 196,00
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	0	1	0
7	Тип объекта	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
8	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
9	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
10	Состояние отделки	-	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
11	Коммуникации	-	электричество	газ электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация	газ по границе, электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
12	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
13	Подъезд и парковка	-	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
14	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
15	Наличие ограждения	-	нет	есть	есть	есть	есть
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
16	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
17	Цена предложения (продажи)	руб.	?	70 000,00	20 000,00	54 700,00	100 000,00
18	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	135,92	100,00	100,00	83,61
19	Сумма схождений			11,00	11,00	11,00	10,00
20	Аналог	-		аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
21	Источник	-		https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_515_kvm_yaroslavskaya_oblast_semiبراتovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semiبراتovo_krasnoborskaya_ulica_9_6822632217/	https://www.avito.ru/rostov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_ofis_v_podarok_1367283150	https://www.avito.ru/yaroslavskaya_oblast_petrovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_ofis_v_podarok_1367283150	https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1196_kvm_yaroslavskaya_oblast_semiبراتovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semiبراتovo_15844528/

Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа арендных ставок в рамках доходного подхода

Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159

№ п/п	Наименование аналога	Един. измер.	Объект аренды	помещение свободного назначения	Производственное помещение	Производственное помещение	Сдается склад, 1196 м²
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	Ростовский р-н рп Семибратово красноборская улица 9	Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13	Ростовский р-н рп Петровское Железнодорожная улица 7	Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово
	Описание местоположения	-	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	1	0	0
2	Условие аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
4	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
5	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - металлопрофиль, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
6	Площадь помещений	кв.м.	358,90	515,00	200,00	547,00	1 196,00
	от 300 до 600 кв.м. (1-да, 0- нет)			1	0	1	0
7	Тип объекта	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
8	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
9	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
10	Состояние отделки	-	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
11	Коммуникации	-	электричество	газ электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация	газ по границе, электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
12	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
13	Подъезд и парковка	-	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
14	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
15	Наличие ограждения	-	нет	есть	есть	есть	есть
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
16	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
17	Цена предложения (продажи)	руб.	?	70 000,00	20 000,00	54 700,00	100 000,00
18	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	135,92	100,00	100,00	83,61
19	Сумма схождений			11,00	11,00	11,00	10,00
20	Аналог	-		аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
21	Источник	-		https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_515_kvm_yaroslavskaya_oblast_semibratovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semibratovo_krasnoborskaya_ulica_9_6822632217/	https://www.avito.ru/rostov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_200_m_947001180	https://www.avito.ru/yaroslavskaya_oblast_petrovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_ofis_v_podarok_1367283150	https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1196_kvm_yaroslavskaya_oblast_semibratovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semibratovo_6815844528/

Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа арендных ставок в рамках доходного подхода

Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194

№ п/п	Наименование аналога	Един. измер.	Объект аренды	помещение свободного назначения	Производственное помещение	Производственное помещение	Сдается склад, 1196 м²
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	Ростовский р-н рп Семибратово красноборская улица 9	Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13	Ростовский р-н рп Петровское Железнодорожная улица 7	Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово
	Описание местоположения	-	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	1	0	0
2	Условие аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
4	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
5	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - металлопрофиль, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
6	Площадь помещений от 100 до 300 кв.м. (1-да, 0- нет)	кв.м.	152,00	515,00	200,00	547,00	1 196,00
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	1	0	0
7	Тип объекта	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
8	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
9	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
10	Состояние отделки	-	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
11	Коммуникации	-	электричество	газ электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация	газ по границе, электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
12	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
13	Подъезд и парковка	-	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
14	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
15	Наличие ограждения	-	нет	есть	есть	есть	есть
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
16	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
17	Цена предложения (продажи)	руб.	?	70 000,00	20 000,00	54 700,00	100 000,00
18	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	135,92	100,00	100,00	83,61
19	Сумма схождений			10,00	12,00	10,00	10,00
20	Аналог	-		аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
21	Источник	-		https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_515_kvm_yaroslavskaya_oblast_semibratovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semibratovo_krasnoborskaya_ulica_9_6822632217/	https://www.avito.ru/rostov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_947001180	https://www.avito.ru/yaroslavskaya_oblast_petrovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ofis_v_poselok_1367283150	https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1196_kvm_yaroslavskaya_oblast_semibratovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semibratovo_6815844528/

Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа арендных ставок в рамках доходного подхода

Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292

№ п/п	Наименование аналога	Един. измер.	Объект аренды	помещение свободного назначения	Производственное помещение	Производственное помещение	Сдается склад, 1196 м²
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	Ростовский р-н рп Семибратово красноборская улица 9	Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13	Ростовский р-н рп Петровское Железнодорожная улица 7	Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово
	Описание местоположения	-	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	1	0	0
2	Условие аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
4	Целевое назначение	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
5	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - металлопрофиль, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
6	Площадь помещений от 300 до 600 кв.м. (1-да, 0- нет)	кв.м.	442,30	515,00	200,00	547,00	1 196,00
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	0	1	0
7	Тип объекта	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
8	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
9	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
10	Состояние отделки	-	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
11	Коммуникации	-	электричество	газ электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация	газ по границе, электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
12	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
13	Подъезд и парковка	-	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
14	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
15	Наличие ограждения	-	нет	есть	есть	есть	есть
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
16	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
17	Цена предложения (продажи)	руб.	?	70 000,00	20 000,00	54 700,00	100 000,00
18	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	135,92	100,00	100,00	83,61
19	Сумма схождений			11,00	11,00	11,00	10,00
20	Аналог	-		аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
21	Источник	-		https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_515_kvm_yaroslavskaya_oblast_semiبراتovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semiبراتovo_krasnoborskaya_ulica_9_6822632217/	https://www.avito.ru/rostov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_947001180	https://www.avito.ru/yaroslavskaya_oblast_petrovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ofis_v_podarok_1367283150	https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1196_kvm_yaroslavskaya_oblast_semiبراتovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semiبراتovo_6815844528/

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки по принятым критериям отбора аналогов (максимальная схожесть и проведение не более 10-и корректировок) удовлетворяют все аналоги.

В таблицах 60 - 63 представлен расчет стоимости аренды 1 кв.м. оцениваемых объектов недвижимости.

$$C_{\text{СП}} = C_{\text{аналог}} * \prod_{i=1}^n (1 + K_i), \quad (11)$$

где $C_{\text{СП}}$ – стоимость аренды объекта недвижимости, рассчитанная методом сравнения продаж;

$C_{\text{аналог}}$ – стоимость аренды объектов-аналогов;

K_i – корректировка стоимости на i -тый элемент (выраженная в процентах от стоимости).

Расчет стоимости аренды 1 кв.м. объекта аренды (в месяц)

Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.		135,92	100,00	100,00	83,61
2	Условия аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	Ростовский р-н рп Семибратово красноробская улица 9	Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13	Ростовский р-н рп Петровское Железнодорожная улица 7	Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово
	Характеристика местоположения		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина
	Корректировка на статус населенного пункта	%		53,06%	0,00%	53,06%	53,06%
5	Назначение помещений	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
6	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - металлопрофиль, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Площадь помещений	кв.м.	507,10	515,00	200,00	547,00	1 196,00
	Корректировка	%		0,00%	-9,00%	0,00%	12,00%
8	Тип объекта	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
9	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
10	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка	%		-28,00%	-28,00%	-28,00%	-28,00%
11	Физическое состояние объекта	-	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
12	Наличие коммуникаций	-	электричество	газ электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация	газ по границе, электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация
	Корректировка	%		-26%	-26%	-26%	-26%
13	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
14	Подъезд и парковка	-	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
15	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		14%	14%	14%	14%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

16	Наличие ограждения	-	нет	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%
17	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка			0%	0%	0%	0%
18	Корректировка на предложение (торг)	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
19	Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.		79,14	34,61	58,22	54,52
20	Коэффициент корреляции	%		32,21			
21	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		7,00	7,00	7,00	8,00
22	Общее число корректировок (Rmax)	-		29,00			
23	Вес аналога $W_i = (R_{max} - R_i)$	-		22,00	22,00	22,00	21,00
24	Суммарный вес (ΣW_i)	-		87,00			
25	Весовой коэффициент	-		0,2529	0,2529	0,2529	0,2414
26	Весовая стоимость	руб./кв.м.		20,01	8,75	14,72	13,16
27	ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.		56,65			
28	ИТОГО: Стоимость аренды всего здания в месяц	руб.		28 725,93			

Расчет стоимости аренды 1 кв.м. объекта аренды (в месяц)

Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.		135,92	100,00	100,00	83,61
2	Условия аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	Ростовский р-н рп Семибратово красноборская улица 9	Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13	Ростовский р-н рп Петровское Железнодорожная улица 7	Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово
	Характеристика местоположения		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина
	Корректировка на статус населенного пункта	%		53,06%	0,00%	53,06%	53,06%
5	Назначение помещений	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
6	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - металлопрофиль, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Площадь помещений	кв.м.	358,90	515,00	200,00	547,00	1 196,00
	Корректировка	%		0,00%	-9,00%	0,00%	12,00%
8	Тип объекта	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
9	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
10	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка	%		-28,00%	-28,00%	-28,00%	-28,00%
11	Физическое состояние объекта	-	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
12	Наличие коммуникаций	-	электричество	газ электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация	газ по границе, электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация
	Корректировка	%		-26%	-26%	-26%	-26%
13	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
14	Подъезд и парковка	-	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
15	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		14%	14%	14%	14%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

16	Наличие ограждения	-	нет	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%
17	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка			0%	0%	0%	0%
18	Корректировка на предложение (торг)	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
19	Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.		79,14	34,61	58,22	54,52
20	Коэффициент корреляции	%		32,21			
21	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		7,00	7,00	7,00	8,00
22	Общее число корректировок (Rmax)	-		29,00			
23	Вес аналога $W_i = (R_{max} - R_i)$	-		22,00	22,00	22,00	21,00
24	Суммарный вес (ΣW_i)	-		87,00			
25	Весовой коэффициент	-		0,2529	0,2529	0,2529	0,2414
26	Весовая стоимость	руб./кв.м.		20,01	8,75	14,72	13,16
27	ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.		56,65			
28	ИТОГО: Стоимость аренды всего здания в месяц	руб.		20 330,77			

Расчет стоимости аренды 1 кв.м. объекта аренды (в месяц)

Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер:76:19:020105:194

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.		135,92	100,00	100,00	83,61
2	Условия аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	Ростовский р-н рп Семибратово красноборская улица 9	Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13	Ростовский р-н рп Петровское Железнодорожная улица 7	Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово
	Характеристика местоположения		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина
	Корректировка на статус населенного пункта	%		53,06%	0,00%	53,06%	53,06%
5	Назначение помещений	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
6	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - металлопрофиль, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Площадь помещений	кв.м.	152,00	515,00	200,00	547,00	1 196,00
	Корректировка	%		9,00%	0,00%	9,00%	23,00%
8	Тип объекта	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
9	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
10	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка	%		-28,00%	-28,00%	-28,00%	-28,00%
11	Физическое состояние объекта	-	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
12	Наличие коммуникаций	-	электричество	газ электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация	газ по границе, электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация
	Корректировка	%		-26%	-26%	-26%	-26%
13	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
14	Подъезд и парковка	-	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
15	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		14%	14%	14%	14%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

16	Наличие ограждения	-	нет	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%
17	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка			0%	0%	0%	0%
18	Корректировка на предложение (торг)	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
19	Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.		86,26	38,04	63,46	59,88
20	Коэффициент корреляции	%		31,89			
21	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		8,00	6,00	8,00	8,00
22	Общее число корректировок (Rmax)	-		30,00			
23	Вес аналога $W_i = (R_{max} - R_i)$	-		22,00	24,00	22,00	22,00
24	Суммарный вес (ΣW_i)	-		90,00			
25	Весовой коэффициент	-		0,2444	0,2667	0,2444	0,2444
26	Весовая стоимость	руб./кв.м.		21,09	10,14	15,51	14,64
27	ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.		61,38			
28	ИТОГО: Стоимость аренды всего здания в месяц	руб.		9 329,45			

Расчет стоимости аренды 1 кв.м. объекта аренды (в месяц)

Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.		135,92	100,00	100,00	83,61
2	Условия аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4	Адрес местоположения	-	обл. Ярославская, г. Ростов, ш. Савинское, дом 3	Ростовский р-н рп Семибратово красноборская улица 9	Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13	Ростовский р-н рп Петровское Железнодорожная улица 7	Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово
	Характеристика местоположения		Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Районный центр, удаленный от областного центра, приближен к М8, промзона	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина	Прочие населенные пункты, примыкающие к районному центру, удаленность от областного центра, приближен к М8, окраина
	Корректировка на статус населенного пункта	%		53,06%	0,00%	53,06%	53,06%
5	Назначение помещений	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
6	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - металлопрофиль, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт	материал стен - ж/б, кирпич; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Площадь помещений	кв.м.	442,30	515,00	200,00	547,00	1 196,00
	Корректировка	%		0,00%	-9,00%	0,00%	12,00%
8	Тип объекта	-	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
9	Планировка помещений	-	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями	стандартная с подсобными помещениями
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
10	Физическое состояние объекта	-	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка	%		-28,00%	-28,00%	-28,00%	-28,00%
11	Физическое состояние объекта	-	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
12	Наличие коммуникаций	-	электричество	газ электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация	газ по границе, электричество водопровод, канализация	газ электричество водопровод, канализация
	Корректировка	%		-26%	-26%	-26%	-26%
13	Доступ к объекту	-	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
14	Подъезд и парковка	-	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка	асфальт, парковка
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
15	Ж/д ветка	-	есть	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	%		14%	14%	14%	14%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

16	Наличие ограждения	-	нет	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%
17	Наличие дополнительного оборудования	-	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка			0%	0%	0%	0%
18	Корректировка на предложение (торг)	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
19	Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.		79,14	34,61	58,22	54,52
20	Коэффициент корреляции	%		32,21			
21	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		7,00	7,00	7,00	8,00
22	Общее число корректировок (Rmax)	-		29,00			
23	Вес аналога $W_i = (R_{max} - R_i)$	-		22,00	22,00	22,00	21,00
24	Суммарный вес (ΣW_i)	-		87,00			
25	Весовой коэффициент	-		0,2529	0,2529	0,2529	0,2414
26	Весовая стоимость	руб./кв.м.		20,01	8,75	14,72	13,16
27	ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.		56,65			
28	ИТОГО: Стоимость аренды всего здания в месяц	руб.		25 055,17			

Пояснение проведенных корректировок.

Корректировка на условия аренды - если параметры сделок по сдаче объектов недвижимости в аренду не соответствуют определению рыночной цены, то стоимость таких сделок корректируется из расчета доведения ее до экономически обоснованной стоимости. Все рассматриваемые аналоги сдаются в аренду в полном соответствии с требованиями рынка.

Корректировка на дату предложения сдачи в аренду. Предложения к сдаче в аренду, используемые в расчетах, актуальны на дату оценки, поскольку между датами предложения сдачи в аренду и датой оценки менее 6 месяцев. Поэтому корректировка по данному фактору (элементу сравнения) не проводилась.

Корректировка на местоположение.

Корректировка определялась в зависимости от доходности недвижимости, зависящей от места положения объекта аренды, в соответствии с проведенным исследованием арендных ставок в местах расположения объекта оценки и объектов аналогов.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.52 таблица 7) по статусу населенного пункта, значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 64

Оношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,74	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,52

Корректировка на целевое назначение. Целевое назначение сдаваемой в аренду недвижимости существенным образом влияет на ее стоимость. Целевое назначение объектов аналогов и объектов оценки идентичное. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Корректировка на материал стен. У некоторых объектов оценки стены выполнены из металла с утеплением или из каркасно-обшивных материалов. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения для этих объектов оценки определялась в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.189 таблица 105), данные из которого представлены в следующей таблице.

Таблица 65

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,82	0,85
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71

Корректировка на площадь сдаваемых в аренду помещений. На рынке представлен широкий выбор объектов недвижимости производственно-складского назначения. Увеличение площади нежилых помещений уменьшает стоимость их аренды вследствие необходимости изыскания дополнительных финансовых ресурсов потенциальными инвесторами.

Корректировка для оцениваемых зданий определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.158 таблица 82). Значения корректировок представлены в следующей таблице 66.

Таблица 66

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

Корректировка на тип объекта. Тип объектов аналогов и объектов оценки идентичный. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Корректировка на наличие (планировку) офисных и/или бытовых помещений. Планировка помещений аналогов и объектов оценки идентичная. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения (фактору) не проводилась.

Корректировка на физическое состояние здания

Сдаваемая в аренду недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных арендаторов к физическому состоянию. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшает привлекательность аренды объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка для оцениваемых зданий определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.158 таблица 82). Значения корректировок представлены в следующей таблице 67.

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,73

Корректировка на состояние отделки

Сдаваемая в аренду недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных арендаторов к состоянию отделки помещений. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшает привлекательность аренды объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.217 таблица 129). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 68

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к удельной арендной ставки такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,8	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к удельной арендной ставки такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18

Корректировка на наличие коммуникаций.

Отсутствие отдельных элементов благоустройства объектов недвижимости (центральное отопление, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, зарезервированные энергетические мощности) уменьшает их стоимость.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.172 таблица 91). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Корректировка на доступ к объекту.

Расположение объекта на закрытой территории уменьшает его стоимость относительно объекта, который имеет свободный доступ.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.209 таблица 122). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 70

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

Корректировка на наличие подъезда и парковки. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик по элементу сравнения.

Корректировка на наличие ж/д ветки. У объектов оценки имеется ж/д ветка, а у объектов аналогов отсутствуют ж/д ветки. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась. Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.142 таблица 67). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендные ставки объекта, оборудованного ж/д веткой к удельной арендной ставке такого же объекта без ж/д ветки	1,14	1,13	1,16

Корректировка на наличие ограждения. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик по элементу сравнения. Исключение объектов оценки, у которых отсутствует ограждение.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.151 таблица 75). Значения корректировок для производственно-складской недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендные ставки объекта, имеющего ограждение к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09

Корректировка на наличие дополнительного оборудования. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик по элементу сравнения.

Корректировка на предложение (торг) - При внесении этой корректировки подразумевается, что первоначальная цена предложения объектов аналогов завышена. Размер скидки определяется множеством факторов, например, величиной покрытия коммерческих и валютных рисков.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. таб.164 стр.261 и таб. 188 стр. 295). Значения корректировок представлены в следующей таблице.

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов для активного рынка			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,70%	6,40%	14,90%
2.Специализированные высококласные складские объекты	10,00%	6,20%	13,80%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	11,00%	6,90%	15,20%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,20%	9,80%	20,60%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживаюие транспортные средства	10,30%	6,30%	14,20%
Арендные ставки объектов для неактивного рынка			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,50%	10,60%	22,40%
2.Специализированные высококласные складские объекты	15,50%	10,30%	20,80%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	16,50%	10,80%	22,10%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,90%	14,70%	29,20%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживаюие транспортные средства	15,80%	10,30%	21,30%

Объекты аналоги и объекты оценки относятся к универсальным производственно-складским объектам. Рынок недвижимости такого типа объектов недвижимости в месте расположения объектов оценки неактивный, поэтому корректировка по данному фактору (элементу сравнения) для всех объектов аналогов принята равной среднему значению, как наиболее типичному – 16,5%.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки производился методом средневзвешенного значения в зависимости от количества внесенных корректировок, основываясь на предпосылке, что чем меньше внесено корректировок к аналогу и соответственно меньше вероятность влияния ошибок при внесении корректировок, тем больший удельный вес данный аналог имеет в рыночной стоимости, и наоборот. Весовые коэффициенты определялись по формуле (2).

Коэффициент вариации по полученному результату, рассчитанный по формуле (3), составляет менее 35%. По методике Д. Сепетлиева¹⁰ рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является менее 35 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа. Таким образом, полученный результат является допустимым значением.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования объектом оценки на условиях аренды или потенциальный валовый доход (ПВД) без учета НДС, на дату оценки составляет:

Таблица 74

Расчет величины потенциально валового дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	арендная ставка оцениваемого имущества за 1 кв.м. в месяц, руб. с учетом НДС	ПВД от оцениваемого имущества 1 кв.м. в месяц, руб. без уета НДС	ПВД от оцениваемого имущества 1 кв.м. в год, руб. без уета НДС	Площадь объекта оценки, кв.м.	ПВД от оцениваемого имущества в месяц, руб. без уета НДС	ПВД от оцениваемого имущества в год, руб. без уета НДС
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291	56,65	47,21	566,47	507,10	23 938,27	287 259,28
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159	56,65	47,21	566,47	358,90	16 942,31	203 307,74
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194	61,38	51,15	613,78	152,00	7 774,54	93 294,47
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292	56,65	47,21	566,47	442,30	20 879,31	250 551,72
5	ИТОГО:	-	-	-	1 460,30	69 534,43	834 413,20

Величину полученного потенциального валового дохода (ПВД), в соответствии с методологией, требуется скорректировать на величину потерь от недозагрузки объектов, в результате чего получается действительный валовый доход.

Процент недозагрузки для производственно-складской недвижимости принят согласно «Справочника оценщика недвижимости производственно-складская недвижимость» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.29), данные из которого для активного рынка представлены в следующей таблице.

¹⁰ Источник - В.Грибовский, С.А.Сивец “Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества”, М. «Финансы и статистика» 2008г (стр. 48).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Активный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,70%	8,10%	19,20%
2.Специализированные высококласные складские объекты	13,10%	8,00%	18,20%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	13,90%	8,80%	19,10%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,20%	11,90%	26,60%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,60%	8,00%	17,20%
Неактивный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,80%	13,80%	29,90%
2.Специализированные высококласные складские объекты	20,70%	13,20%	28,20%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	21,80%	14,00%	29,50%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,90%	18,30%	39,60%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,30%	12,70%	25,90%

Объект оценки относится к универсальным производственно-складским объектам. Рынок недвижимости такого типа объектов недвижимости неактивный. Для расчета принято среднее значение недозагрузки для объектов универсального производственно-складского назначения – 21,8%, как наиболее типичное для объектов оценки.

Таким образом, действительный валовый доход от объекта оценки составляет:

Таблица 76

Расчет величины действительного валового дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВД от оцениваемого имущества в год, руб. без учета НДС	Средняя величина недозагрузки сдаваемых в аренду помещений, %	ДВД от оцениваемого имущества в год, руб. без учета НДС
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291	287 259,28	21,8%	224 636,76
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159	203 307,74	21,8%	158 986,65
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194	93 294,47	21,8%	72 956,27
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292	250 551,72	21,8%	195 931,45
5	ИТОГО:	834 413,20		652 511,13

Для получения чистого операционного дохода необходимо из величины действительного валового дохода вычесть величину операционных расходов. Операционные расходы это: текущие расходы на эксплуатацию объектов недвижимости и проведение текущих ремонтов,

налоговые отчисления, затраты на простое воспроизводство объектов недвижимости, затраты на коммунальные платежи.

Текущие операционные расходы на эксплуатацию оцениваемого строения определены согласно «Справочника оценщика недвижимости производственно-складская» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.71), данные из которого для активного рынка представлены в следующей таблице.

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,00%	8,20%	17,70%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,50%	8,60%	18,50%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	14,20%	9,30%	19,10%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,30%	8,50%	18,20%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,50%	8,70%	18,30%

Объект оценки относится к универсальным производственно-складским объектам. Рынок недвижимости такого типа объектов недвижимости неактивный. Для расчета принято среднее значение операционных расходов для объектов универсального производственно-складского назначения – 13,0%, как наиболее типичное для объектов оценки. Таким образом, чистый операционный доход составляет:

Таблица 78

Расчет величины чистого операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВД от оцениваемого имущества в год, руб. без учета НДС	ДВД от оцениваемого имущества в год, руб. без учета НДС	Операционные расходы, %	Среднегодовая величина чистого операционного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости, руб. без учета НДС
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291	287 259,28	224 636,76	13,0%	187 293,05
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159	203 307,74	158 986,65	13,0%	132 556,65
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194	93 294,47	72 956,27	13,0%	60 827,99
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292	250 551,72	195 931,45	13,0%	163 359,72
5	Итого:	834 413,20	652 511,13		544 037,41

Расчет ставки капитализации.

Ставка капитализации – это ставка, устанавливающая зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат, с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$Ro = (r - g) * ((1+r)^n - (1 - I) * (1 + g)^n) / ((1 + r)^n - (1 + g)^n), \quad (12)$$

где r – ставка дисконтирования, %;

g – рост денежного потока в прогнозном периоде, % в год;

n – прогнозный период, лет;

I – величина износа за прогнозный период, %.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_j + r_a + r_l + r_i, \quad (13)$$

где R_j – безрисковая ставка, %;

r_a – риск вложений в объект, %;

r_l – риск за низкую ликвидность объекта, %;

r_i – риск инвестиционного менеджмента, %.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

При использовании метода кумулятивного построения в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств, доступным потенциальному инвестору в России, являются вложения в облигации федерального займа РФ, поскольку они отвечают 3 требованиям:

- средства инвестируются в местной валюте;
- инвестиции осуществляются внутри страны;
- вложение средств гарантируется бюджетом РФ.

Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по ОФЗ. Доходность от продажи, которых на последнюю дату перед датой оценки 19.12.2019 г. со сроком погашения 3 года составила – 5,83 % (источник www.moex.com, ОФЗ 26220, 2022-12-07).

Риск вложения в объект недвижимости подразделяется на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статические и динамические.

Систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

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

Как правило, премия за перечисленные риски к выбранному объекту недвижимости оценивается экспертным путем:

- риск, связанный с ухудшением общей экономической ситуации, оценен на уровне выше среднего, т.к. экономический кризис ослабевает не достаточно и, как следствие, экономическая ситуация в стране в целом и регионе в частности не достаточно стабильна, все показатели социально-экономического развития растут относительно прошлогоднего периода незначительно;

- риск, связанный с увеличением числа конкурирующих объектов, оценен на среднем уровне, т.к. в месте расположения существует достаточное количество производственно-складских объектов и рост их количества умеренный;

- риск, связанный с изменением федерального или местного законодательства, оценен на уровне ниже среднего, т.к. в обозримом будущем не предвидится изменение законодательства, могущего привести к ограничению использования оцениваемого объекта;

- риск, связанный с природными и чрезвычайными антропогенными ситуациями, оценен на уровне ниже среднего, т.к. влияние природных условий на оцениваемый объект ниже среднего;

- риск, связанный с ускоренным износом здания, оценен на уровне ниже среднего, т.к. общее состояние оцениваемых зданий, год их постройки, не предполагает снижение их срока службы;

- риск, связанный с неполучением арендных платежей, оценен на уровне ниже среднем, т.к. существующая практика аренды предполагает внесение арендной платы авансовыми платежами;

- риск, связанный с неэффективным менеджментом, оценен на низком уровне, т.к. оцениваемый объект, с учетом его назначения и характеристик, не требует особых навыков для управления;

- риск, связанный с криминогенными факторами, оценен на низком уровне, т.к. криминальная обстановка в регионе стабильна и ее влияние на оцениваемый объект минимально;

- риск, связанный с финансовыми проверками, оценен на низком уровне, т.к. к помещениям данного типа не предъявляются особые требования по его содержанию и эксплуатации. Поэтому использование его по назначению не влечет увеличения проверок со стороны контролирующих организаций;

- риск, связанный с неправильным оформлением договоров аренды, оценен на низком уровне, т.к., как правило, договоры аренды на подобные помещения заключаются на минимальный срок.

Расчет премии за риск вложений в оцениваемое здание представлен в следующей таблице:

Таблица 79

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания	статичный				1						
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		1	3	2	2	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	6	6	8	5	6	0	0	0	0
Сумма		32									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		3,2									
Величина поправки за риск											
(1 балл = 1%)		3,20%									

Риск низкой ликвидности рассчитывался по следующей формуле:

$$\Delta \text{лик} = ((1 + Y_{\text{ден}})^m - 1) / (1 + Y_{\text{ден}})^{(N+m)}, \quad (14)$$

где $Y_{\text{ден}}$ – ставка депозита (принимается равной безрисковой ставке), %;

N – прогнозный период (принимается равным сроку кредита, лет; срок кредитования под залог коммерческой недвижимости в основном варьируется от 1 до 10 лет, в рамках настоящего отчета принят в размере 3 лет как наиболее типичное), лет;

m – срок экспозиции (принимается равным сроку, который указываем при определении ликвидности, среднее значение 9 месяцев).

Таким образом, риск низкой ликвидности составляет:

$$\Delta \text{лик} = ((1 + 5,83\%)^{0,75} - 1) / (1 + 5,83\%)^{(3+0,75)} = 3,5103\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций». Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. В зависимости от объекта инвестиций размер данной премии составляет 1-5%¹¹. Учитывая характеристику сдаваемых в аренду объектов и их площадь, Оценщик пришел к выводу, что для целей настоящего Отчета считает обоснованным взять значение равное – 5,0%.

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом суммирования, приведен в следующей таблице:

Таблица 80

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	5,8300%
Премия за риск вложения в недвижимость	3,2000%
Премия за низкую ликвидность	3,5103%
Премия на инвестиционный менеджмент	5,0000%
Ставка дохода на капитал	17,5403%

Ставка капитализации определяется исходя из предположения, что износ объектов недвижимости присутствует ~ частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период n равен I . Недвижимость растет с темпом g . Доходы растут с ежегодным темпом g .

В рамках настоящего отчета ожидаемый срок эксплуатации объекта (N) определен 50 годами (средний оставшийся срок эксплуатации (экономической жизни) объектов оценки).

Рост денежного потока принят в размере среднего значения 4,4%, в соответствии с данными об ожидаемом среднегодовом росте ставок аренды, % в год по справочнику «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.186).

Исходя из выше указанного, ставка капитализации рассчитывается по формуле (12). Расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 81

Показатель	Значение
Рост денежного потока в прогнозном периоде, g % год	4,40%
Прогнозный период, n лет	3
Ставка дисконтирования, r %	17,54%
Ожидаемый срок эксплуатации объекта, N лет	50
Величина износа за прогнозный период, I , %	6,00%
Ставка капитализации, %	14,99%

В таблице 82 представлен расчет стоимости оцениваемых зданий при помощи доходного подхода. Величина чистого операционного дохода при помощи коэффициента капитализации была переведена в показатель рыночной стоимости объектов недвижимости по формуле 10.

¹¹ Оценка для целей залога: практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.

В соответствии с методологией доходного подхода полученная рыночная стоимость оцениваемых зданий включает в себя рыночную стоимость частичных прав земельных участков по площади застройки, на которых они расположены, и рыночную стоимость улучшений земельных участков (строений, оцениваемых зданий без учета стоимости земельных участков под ними). Таким образом, для корректного дальнейшего согласования итоговых рыночных стоимостей зданий, полученных в рамках примененных различных подходов, и во избежание двойного счета, оценщик вычел из рыночной стоимости оцениваемых зданий рыночную стоимость части частичных прав на земельный участок по площади застройки оцениваемых зданий, полученную в рамках сравнительного подхода.

Таблица 82

Расчет рыночной стоимости объекта оценки при помощи доходного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь объекта оценки, кв.м.	Среднегодовая величина чистого операционного дохода от сдачи в аренду объекта оценки, руб./кв.м. без учета НДС	Стака капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость земельного участка по площади застройки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода без учета рыночной стоимости земельного участка без площади застройки, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:291	507,10	187 293,05	14,99	1 499 344	116 452	1 382 892
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м., кадастровый номер: 76:19:020105:159	358,90	132 556,65	14,99	1 061 161	80 414	980 747
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м., кадастровый номер: 76:19:020105:194	152,00	60 827,99	14,99	486 949	31 589	455 360
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.; кадастровый: 76:19:020105:292	442,30	163 359,72	14,99	1 307 750	110 825	1 196 925
4	ИТОГО:				4 355 203	339 280	4 015 923

Таким образом, итоговая рыночная стоимость оцениваемых зданий без учета рыночной стоимости частей земельных участков по площади застройки оцениваемых зданий, полученная в рамках доходного подхода и используемая в дальнейшем при согласовании, на дату оценки 19.12.2019 г., составляет – **4 015 923 рублей с учетом НДС.**

9.4.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости права собственности и частичных прав на земельный участок: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации (срок эксплуатации земельного участка бесконечен). В рамках доходного подхода для оценки используется множество методов, основными являются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. *Метод капитализации земельной ренты* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Достаточная и достоверная информация о сдаче в аренду сопоставимых земельных участков отсутствует, поэтому метод капитализации земельной ренты невозможно применить для расчета. *Метод предполагаемого использования* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагаемого использования невозможно применить, поскольку у Заказчика отсутствуют какие-либо будущие планы использования земельных участков, кроме как текущего, что является основой для расчета другими методами. *Метод остатка для земли.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Методика предполагает получения дохода от всех строений, находящихся на земельном участке. При применении данной методики необходимо использовать информацию и данные используемые в расчете прочих подходов, поэтому данную методику невозможно применить для расчета. Таким образом, доходный подход не применялся для расчета рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки.

9.5. Согласование результатов расчетов

Из трех основных способов согласования результатов оценки и выбора итоговой величины стоимости - определение среднеарифметической величины, математическое взвешивание и субъективное взвешивание, предпочтение отдано методу математического взвешивания.

Метод математического взвешивания заключается в придании определенных весов (в процентах) каждому результату оценки стоимости, полученной в результате применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке стоимости объектов недвижимости. После чего рассчитывается средневзвешенная величина C , которая будет выражать окончательную величину стоимости по формуле:

$$C = (C_{\text{зн}} \times K_1 + C_{\text{дп}} \times K_2 + C_{\text{сп}} \times K_3) / (K_1 + K_2 + K_3), \quad (15)$$

где $C_{\text{зн}}$ - стоимость, полученная с применением затратного подхода,

$C_{\text{дп}}$ - стоимость, полученная с применением доходного подхода,

$C_{\text{сп}}$ - стоимость, полученная с применением сравнительного подхода.

K_1, K_2, K_3 - весовые коэффициенты.

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся в распоряжении Оценщика информации и степени ее достоверности.

Основное преимущество сравнительного подхода заключается в том, что он максимально точно учитывает ситуацию на рынке купли-продажи объектов недвижимости коммерческого назначения, соотношение спроса и предложения на момент оценки.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода.

Затратный подход учитывает затраты потенциального инвестора по строительству объекта недвижимости. В то же время, данный подход не учитывает мотивацию потенциального покупателя. Кроме того, неиспользование метода сравнения продаж при расчете стоимости земельного участка обесценивает результаты проводимых расчетов рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

В таблице 83 приведен расчет величины весовых коэффициентов, присваиваемых каждому подходу в процессе согласования итоговой рыночной стоимости оцениваемых зданий.

Таблица 83

№ п/п	Критерии	Удельный вес примененного подхода		
		затратного	сравнительного	Доходного
1	Достоверность информации	0,05	0,90	0,05
2	Полнота информации	0,05	0,90	0,05
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,05	0,90	0,05
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,05	0,90	0,05
5	Способность учитывать местоположение	0,05	0,90	0,05
6	Допущения, принятые в расчетах	0,05	0,90	0,05
7	Суммарный ранг	0,30	5,40	0,30
8	Весовой коэффициент	0,05	0,90	0,05

Весовые коэффициенты затратного и доходного подходов определены минимальными значениями, поскольку результаты, полученные этими подходами, выходят за рамки доверительных интервалов, определенных при исследовании рынков недвижимости.

Для оцениваемых объектов, у которых применен только затратный подход, весовой коэффициент затратного подхода определен равным – 1,0.

В таблице 84 приведен расчет величины весовых коэффициентов, присваиваемых каждому подходу в процессе согласования итоговой рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Таблица 84

№ п/п	Критерии	Удельный вес примененного подхода		
		затратного	сравнительного	Доходного
1	Достоверность информации	0,0	1,0	0,0
2	Полнота информации	0,0	1,0	0,0
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,0	1,0	0,0
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,0	1,0	0,0
5	Способность учитывать местоположение	0,0	1,0	0,0
6	Допущения, принятые в расчетах	0,0	1,0	0,0
7	Суммарный ранг	0,0	1,0	0,0
8	Весовой коэффициент	0,0	1,0	0,0

Результат расчета согласованной рыночной стоимости оцениваемых объектов представлен в таблице 85.

Таким образом, рыночная стоимость **объектов оценки**, по состоянию на 19.12.2019 г. с учетом округления до тысяч в соответствии с обычаями делового оборота составляет:

4 778 000 (Четыре миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей

Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи			Весовой коэффициент			Весовая стоимость			Итого: рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
			затратного подхода, руб.	сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода, руб.	сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	
1	Нежилое здание площадью 507 кв. м.	76:19:020105:291	1 654 771	795 651	1 382 892	0,05	0,90	0,05	82 738,53	716 086,02	69 144,62	868 000
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв. м.	76:19:020105:159	1 095 804	565 127	980 747	0,05	0,90	0,05	54 790,20	508 613,93	49 037,33	612 000
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м.	76:19:020105:194	741 904	267 673	455 360	0,05	0,90	0,05	37 095,20	240 906,10	22 767,98	301 000
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м.	76:19:020105:292	1 803 861	684 724	1 196 925	0,05	0,90	0,05	90 193,05	616 251,77	59 846,23	766 000
5	Земельный участок	50:21:0120203:953	0	2 231 225	0	0,00	1,00	0,00	0,00	2 231 225,00	0,00	2 231 000
6	ИТОГО		5 296 340	4 544 400	4 015 923	-	-	-				4 778 000

10 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральные стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки №3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки №7. Оценка недвижимости (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов.: Учебно-методическое пособие / М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
7. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
8. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие для вузов / Под. ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
9. Федотова М.А., Кондрашов Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. – Астрахань, ГУП "Издательско-полиграфический комплекс "Волга", 2003 г. – 359 с.
10. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей "ТАНДЕМ". Издательство "ЭКМОС", 2000 г. – 352 с.
11. В.Н. Кутуков, "Реконструкция зданий" М.: Высшая школа, 1981.
12. Правила оценки физического износа жилых зданий, ВСН 53-86 (р), г. Москва, 1990 г.
13. Сборники "Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений", Москва, 1970 г.
14. С.В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р.
16. Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2008 г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М. ООО «Ко-Инвест», 2008 – 416 с.
17. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. №108, июль 2019 года.
18. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2017 год.
19. Пакет документов, предоставленный Заказчиком: Технические, кадастровые паспорта и Свидетельства о государственной регистрации прав на оцениваемые объекты недвижимости (см. Приложение).
20. Информационная база «Консультант плюс».
21. Компьютерная информационная сеть Интернет (www.rosreestr.ru, www.irt.ru, www.slando.com, www.gks.ru, www.avito.ru).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Предложения к продаже производственно-складских отдельно стоящих зданий
Аналог 1

🏠

🔒

https://yaroslavl.move.ru/objects/gavrilov-yam_ulica_komarova_d_1_6831181821/

🔍 📄 ⭐

Продаю нежилое здание, 285 м², Гаврилов-Ям, улица Комарова, 1

380-000 379 999 ₽

цена за м²
1 333 ₽

📍 Гаврилов-Ямский р-н г. Гаврилов-Ям
ул Комарова д. 1

★ Добавить в избранное

руб дол евро btc

📱 📧 📧 📧

🕒 6 ноября

👁 95 (+1 за сегодня)

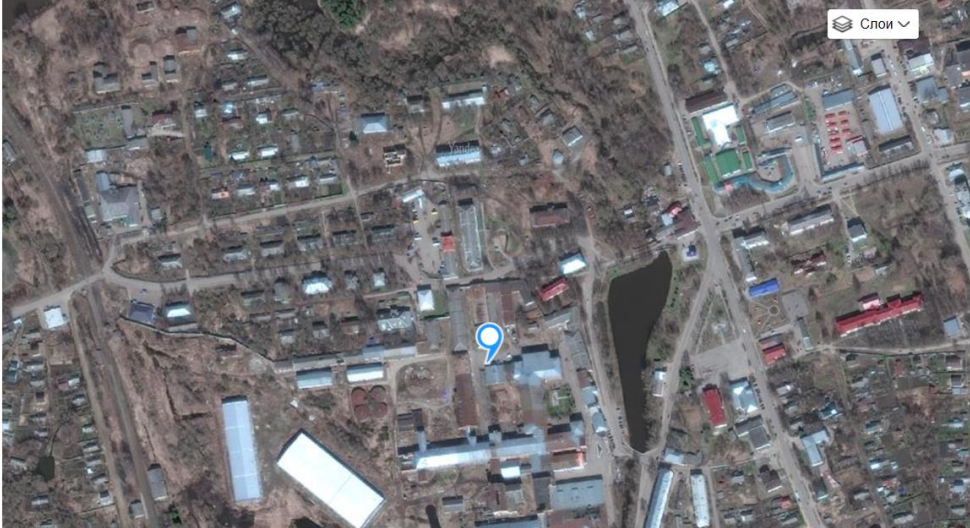
🔄 Обновлено 5 декабря

🗨 Пожаловаться

📌 Заметка

🖨 Печать

📄 PDF



Слой

👤

Артур Мкртумян

Риелтор

11 объявлений

Был(а): вчера в 20:45

53 дня на сайте

+7 (911) 735-XX-XX

Показать телефон

Отправить заявку

Объявление закрыто Google

Цена:	379 999 ₽	Общая площадь:	285 м²
Цена за м²:	1 333 ₽	Дата публикации:	6 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	5 декабря
Тип объекта:	нежилое здание	ID:	683-118-182-1
Тип объявления:	вторичка		

Дополнительная информация

Возможен торг:	да
----------------	----

Информация о доме

Адрес:	обл. Ярославская, р-н. Гаврилов-Ямский, г. Гаврилов-Ям, пер. Дорожный, Дом 1
Тип дома:	Жилой дом блокированной застройки
Тип перекрытия:	Деревянные

Описание

Помещение типа склада 285 кв м (свободно можно использовать как склад, магазин или открыть свое производства) продажа, аренда или обмен...срочно Как видите рядом есть пандус и при желании смогу дать контакты собственника чтобы приобрели вместе со складом и использовать как летный склад.

реклама



День BMW X1.
Успейте купить.

sales.bmw-boris >



Быстровозводи-
мые ангары под
ключ!

rikdom35.ru >



Lexus LX в лизинг
для юр.лиц

europelan.ru >



Купите готовый
арендный бизнес

113

Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	3 м
Вход	Общий с улицы
Состояние	Требуется капитальный ремонт
Мощность, кВт	380

480 000 ₽ ↑ ↓

1 412 ₽ за м²

ID 16706733

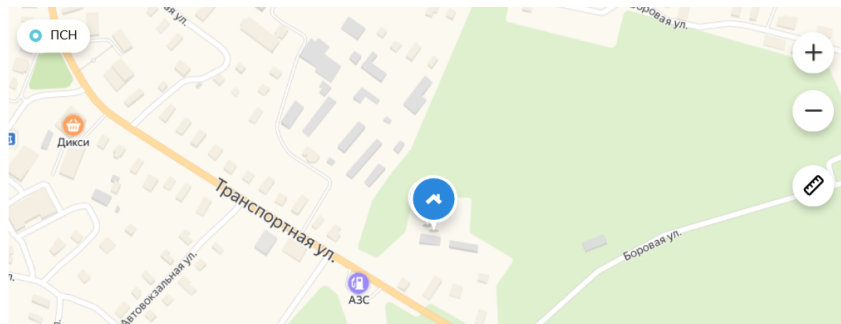
Ещё 12 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Ярославская область, Борисоглебский пгт, ул. Транспортная, 59

Похожие рядом Инфраструктура 360° Панорама



Аналог 3

https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2758_kvm_yaroslavskaya_oblast_borisoglebskiy_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_borisoglebskiy_voschajr

Продам помещение свободного назначения, 275.8 м², Борисоглебский, вощажниковская улица, 7

430 000 ₽

цена за м²
1 559 ₽Борисоглебский р-н п. Борисоглебский
вощажниковская улица 7

★ Добавить в избранно



руб дол евро btc

13 декабря 4 (+1 за сегодня)

Пожаловаться Заметка Печать PD



Дмитрий

+7 (495) 134-XX-XX

Показать телефон

Объявление закрыто Google

ПСН в продажу

Цена:	430 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	1 559 Р	Общая площадь:	275.8 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	13 декабря
Тип объекта:	псн	ID:	683-282-769-2

Описание

Продажа от собственника (ПАО "Ростелеком"). Нежилое здание, гараж, котельная (лит. Б), площадь: 275,80 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер: 76:02:130206:7. Адрес: Ярославская область, Борисоглебский р-н, пос. Борисоглебский, ул. Вожажниковская, д. 7. Описание конструктивных элементов: - год постройки: 1980 г.; - фундаменты: ж/б блоки; - стены и их наружная отделка: кирпичные; - перекрытия: чердачное - ж/б блоки; - крыша: совмещенная рулонная; - проемы: оконные - 2-ые глухие; дверные - ворота. Санитарно- и электротехнические устройства: отопление (чугунные трубы), электроосвещение, вентиляция. Дополнительные условия: объект расположен на земельном участке, общей площадью 12000 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы. Земельный участок, площадью 12000 кв. м. используется Продавцом на основании договора аренды земельных участков от 25.11.2010 г. Одновременно с передачей права собственности на Объект Продавец передает Покупателю право владения и пользования Земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и у Продавца. По всем вопросам обращайтесь по телефону.

Расположение

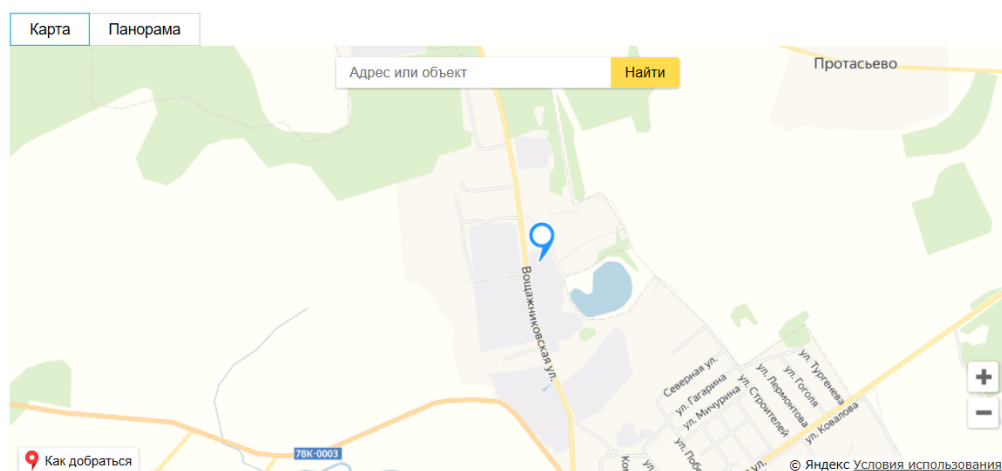
Борисоглебский р-н п. Борисоглебский вожажниковская улица 7

г. Ярославль: 59 км на карте

г. Гаврилов-Ям: 42 км на карте

г. Ростов: 19 км на карте

г. Углич: 57 км на карте



реклама



Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD 62.65 Р 0.2 Р ▲
 EUR 69.81 Р 0.2 Р ▲

BITCOIN

BTC 449130 Р -15926 Р ▼

Аналог 4

https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_2584_kv_m_yaroslavskaya_oblast_gavrilov-yam_yaroslavskaya_obl_s_velikoe_ul_morugina_38a_6827938565/

Продажа помещения свободного назначения, 258.4 м², Гаврилов-Ям, улица Моругина, 38

430 000 ₽ цена за м²
1 664 ₽

руб [дол](#) [евро](#) [btc](#)

Гаврилов-Ямский р-н [г. Гаврилов-Ям](#)
улица Моругина 38

★ Добавить в избранное



29 августа 99 (+2 за сегодня) Обновлено 13 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Банк ВТБ (ПАО)
+7 (800) 200-XX-XX

[Показать телефон](#)

Объявление закрыто Google

ПСН в продаже

Цена:	430 000 ₽	Общая площадь:	258.4 м²
Цена за м²:	1 664 ₽	Дата публикации:	29 августа
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	13 декабря
Тип объекта:	псн	ID:	682-793-856-5
Тип объявления:	вторичка		

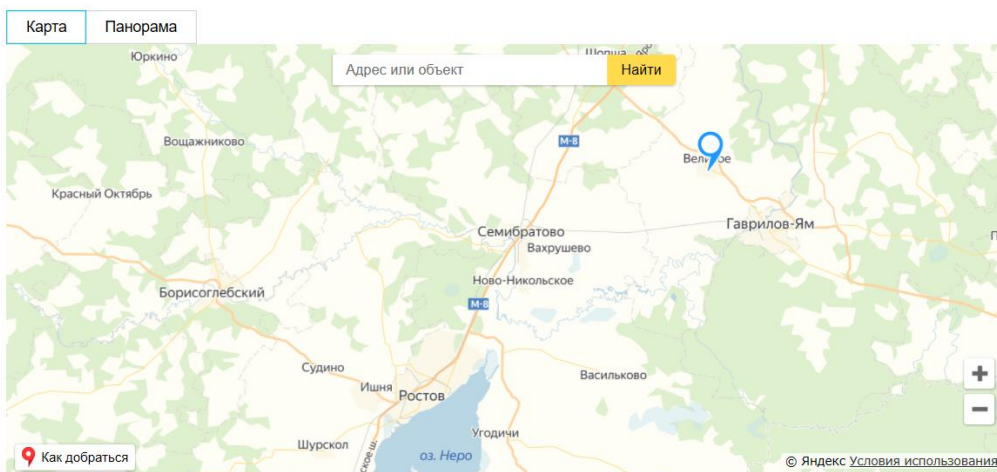
Описание

Нежилое здание 258,4 кв.м., одноэтажное с подвалом и земельный участок 2285 кв.м. для ведения личного подсобного хозяйства расположенного по адресу: Ярославская обл., Гаврилов-Ямского района, г. Гаврилов-Ям, ул. Моругина, д. 38а. Здание в удовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт. Не является публичной офертой.

Расположение

Гаврилов-Ямский р-н г. Гаврилов-Ям улица Моругина 38

г. Гаврилов-Ям (центр): 7 км на карте г. Ярославль: 32 км на карте
 г. Ростов: 28 км на карте



реклама

Купите готовый арендный бизнес

[arendbiz.ru >](#)

Toyota Fortuner спец. предложение

[toyota.ru >](#)

Помещения с арендаторами

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD 62.65 ₽ 0.2 ₽ ▲
EUR 69.81 ₽ 0.2 ₽ ▲

BITCOIN

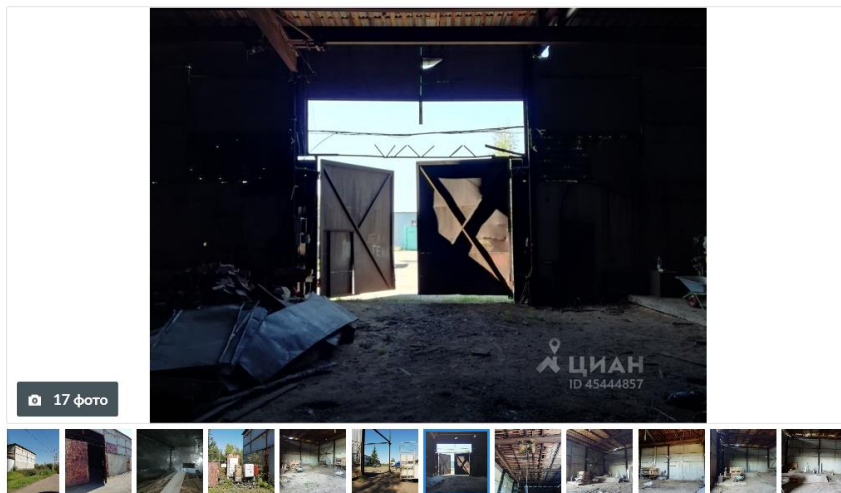
BTC 449130 ₽ -15926 ₽ ▼

Ярославская область, Ростов, Савинское ш., 28 [На карте](#)

В избранное



 [Пожаловаться](#)



471 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Продается или сдается в аренду с правом выкупа складское помещение 471 кв. м. Земля в собственности, кран балка, удобный подъезд. Собственник. Торг.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	1 499 000 Р
Ставка	3 183 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

 [Пожаловаться](#)

Состояние

Типовой ремонт

Парковка

На территории

Тип парковки

Для грузового транспорта

1 499 000 ₪  

 $3\,183\text{ Р за м}^2$

ID 45444857

Показать телефон

[Написать сообщение](#)

1 499 000 ₪

 $3\,183\text{ Р за м}^2$ [Следить за изменением цены](#)

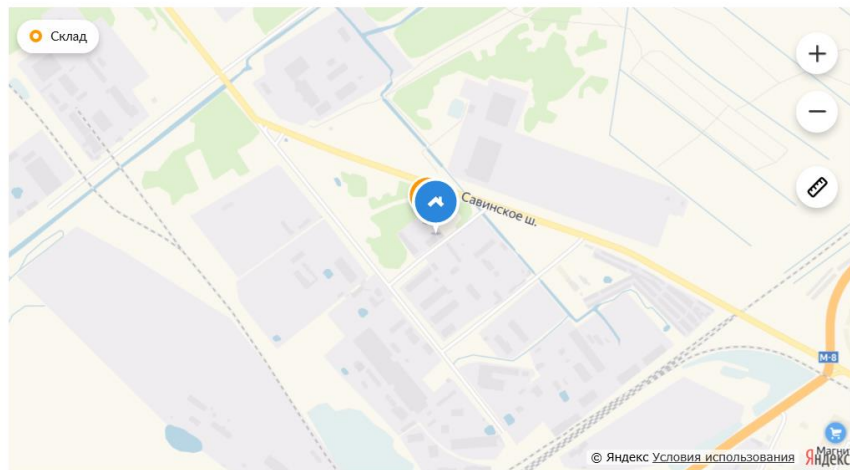
YCH

ID 45444857

Показать телефон

[Написать сообщение](#)

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



1 499 000 Р

3 183 Р за м²

ID 45444857

Показать телефон

Написать сообщение

Год постройки	1987	Тип здания	Склад
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,1 га

Предложения к продаже земельных участков аналогов в месте расположения объектов оценки
Аналог 1

https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_700_sotok_yaroslavskaya_oblast_rostov_yaroslavskaya_oblast_rostovskiy_rayon_2265066710, АР

Продажа земли промышленного назначения, 7 га, Ростов

13 500 000 ₽

цена за га
1 928 571 ₽

Ростовский р-н г. Ростов

ярославская область, ростов, ярославская область, ростовский район

★ Добавить в избранное



руб дол евро btc

11 сентября 2017 547 (+2 за сегодня) Обновлено 14 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Алексей

+7 (910) 973-XX-XX

Показать телефон

Квартиры
от 2,8 млн руб.

Проект «Первый квартал»

Квартиры от 2,8 млн. руб. Сдача в

Промышленного назначения в продажу

Цена:	13 500 000 ₽	Площадь участка:	7 га
Цена за га:	1 928 571 ₽	Дата публикации:	11 сентября 2017
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	14 декабря
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	226-506-671-0
Тип объявления:	вторичка		

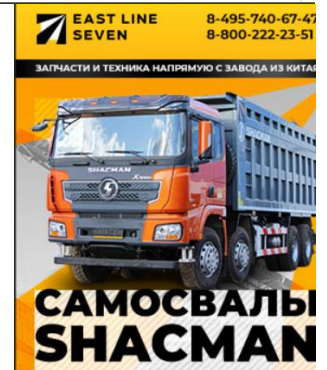
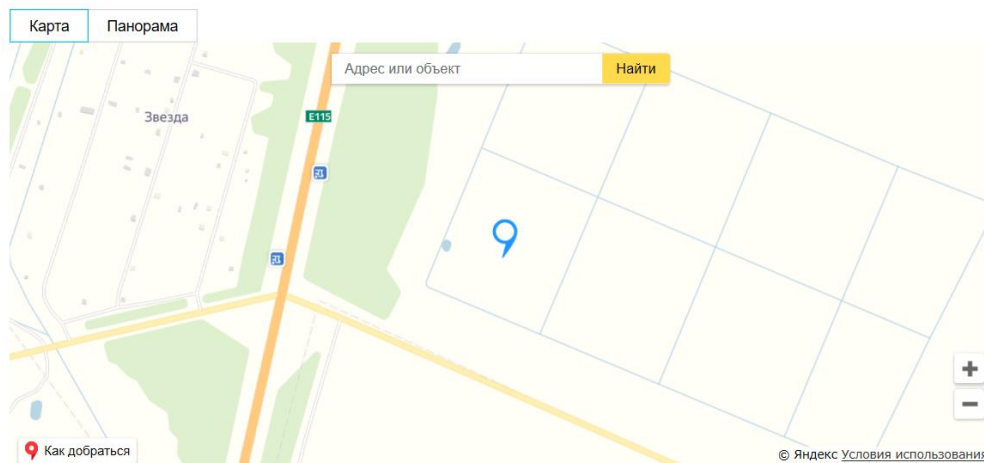
Описание

Ярославская область, ростовский район, 195-ый километр автодороги М-8 Москва - Холмогоры. Участок расположен в 60 км. от Ярославля. Земельный участок 72 196 кв.м. (7,2 Га), земли промышленности. Площадка для хранения материалов общей площадью 4221 кв.м. (0,42 Га) Подстанция на 25 кВт. КПП Видеонаблюдение Асфальтированный подъезд 30 метров от трассы М-8.

Расположение

ярославская область, ростов, ярославская область, ростовский район

г. Ярославль:	67 км на карте	г. Гаврилов-Ям:	38 км на карте
г. Ростов (центр):	10 км на карте	г. Переславль-Залесский:	51 км на карте



ЖК "Румянцово-Парк". Саларьево

Скидки до 12%. Ипотека от 6,24%.
Ключи в 2020 году. Детский сад. 5
минут до м.Саларьево. Закрытая
территория.

Сайт застройщика

Все спецпредложения

Аналог 2

https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_100_kv_m_ploschadyu_100_sotok_yaroslavskaya_oblast_krasnye_tkachi_yaroslavskaya_oblast_

Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Красные Ткачи

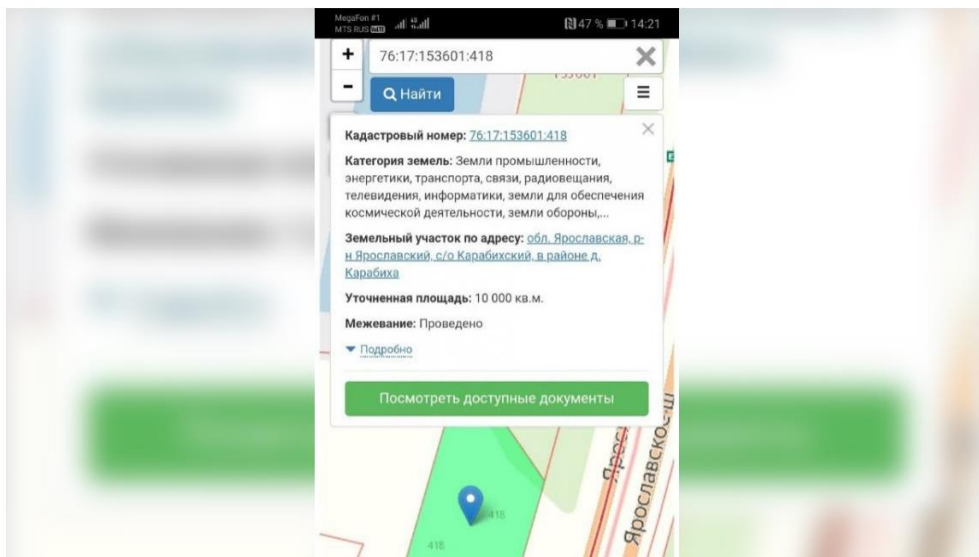
2 000 000 ₽ цена за га
2 000 000 ₽ руб дол евро btc

Ярославский р-н [рп Красные Ткачи](#)
Ярославская область, Ярославский район, рабочий поселок Красные Ткачи

★ [Добавить в избранное](#)

[f](#) [p](#) [t](#) [v](#)

23 августа 76 (+2 за сегодня) Обновлено 11 декабря [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



Николай
Собственник

+7 (906) 639-XX-XX

[Показать телефон](#)

STELLAR CITY

61 м²

новогоднее СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ | 6,2 млн рублей за двушку

Жилый Keemart Stellar City

Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 000 000 ₽	Общая площадь:	100 м²
Цена за га:	2 000 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	23 августа
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	11 декабря
Тип объявления:	вторичка	ID:	682-766-634-5

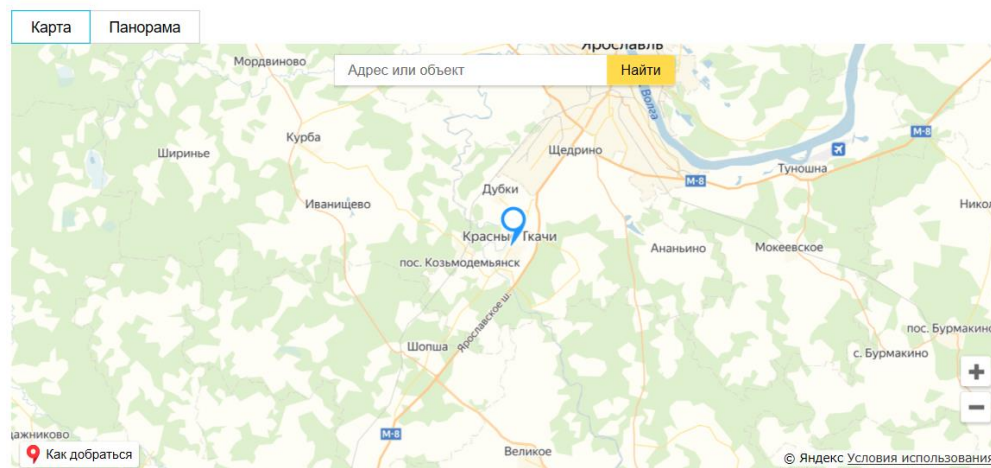
Описание

продаётся земельный участок на трассе М8 первая линия. 1 га, частная собственность, промышленного назначения. рядом находится пруд, и очистные водоканала.

Расположение

Ярославская область, Ярославский район, рабочий поселок Красные Ткачи

г. Ярославль: 24 мин, 18 км на карте г. Ростов: 49 мин, 42 км на карте
г. Гаврилов-Ям: 22 км на карте



EAST LINE SEVEN 8-495-740-67-47 8-800-222-23-51

ЗАГНАСТИ И ТЕХНИКА НАПРЯМУЮ С ЗАВОДА ИЗ КИТАЯ

САМОСВАЛЫ

PG PG-DEVELOPMENT

5 МИН. ДО ЦЕНТРА

ЖК ПЕТРОВСКИЙ ПАРК

ЖК "Петровский Парк"

Бизнес-класс от 10,3 млн. руб. Детский сад. Тихий район. Скидка на машино-место! Семейная ипотека 4,5%

[Сайт застройщика](#)

[Все спецпредложения](#)

Аналог 3

https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_yaroslavskaya_oblast_rostov_yaroslavskaya_oblast_poselenie_ishnya_m-8_holmog

Продажа земли промышленного назначения, 3 га, Ростов

6 000 000 ₽ цена за га
2 000 000 ₽

руб долл евро btc

Ростовский р-н г. Ростов
полный адрес

★ Добавить в избранно

f v t w

22 марта 169 (+2 за сегодня) Обновлено 13 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PD



Промышленного назначения в продажу

Цена:	6 000 000 ₽	Площадь участка:	3 га
Цена за га:	2 000 000 ₽	Дата публикации:	22 марта
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	13 декабря
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	681-974-688-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

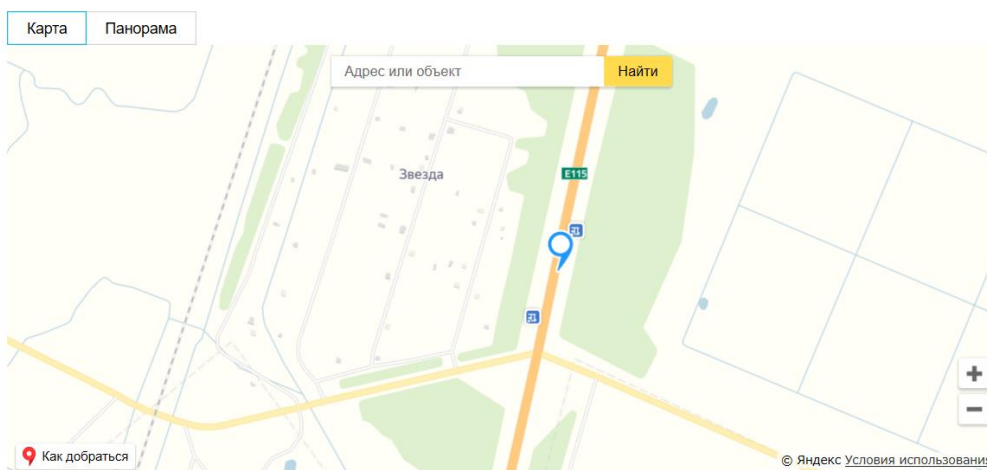
Участок на отворотке на Рыбное-Поречье, на трассе М-8 Москва-Холмогоры, пром назначения, подстанция 25 кВт, КПП, в собственности. Под любой вид деятельности.

Расположение

Ярославская область, Ростовский район, Ростов

г. Ярославль: 67 км на карте
г. Ростов (центр): 10 км на карте

г. Гаврилов-Ям: 38 км на карте
г. Переславль-Залесский: 51 км на карте



Алексей
+7 (910) 973-XX-XX
Показать телефон

РУМЯНЦЕВО-ПАРК

СТУДИИ БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ 3 700 000 ₽

ЖК "Румянцово-Парк". Саларьево
Скидки до 12%. Ипотека от 6,24%.

NISSAN X-TRAIL
твоя СВОБОДА
твои ПРИКЛЮЧЕНИЯ

ВЫГОДА
до 300 000 руб.¹

BIG TIME! ТЕКТА GROUP

ВЫГОДА
НА КВАРТИРЫ
БИЗНЕС-КЛАССА
до 600 000 ₽

Городской квартал Big Time.
Квартиры бизнес-класса от 7,9 млн
Р. Панорамные виды на Москва-Сити. Закрытый двор. 10 мин. до центра Москвы.

Сайт застройщика

Все спецпредложения

Предложения к сдаче в аренду производственно-складских отдельно стоящих зданий
Аналог 1https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_515_kv_yaroslavskaya_oblast_semibratovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semibratovo_krasnoborskaya

Сдам помещение свободного назначения, 515 м², Семибратово, красноборская улица, 9

70 000 ₽
цена за м²
136 ₽
руб дол евро btc в месяцРостовский р-н рп Семибратово
красноборская улица 9

★ Добавить в избранно



16 мая 123 (+2 за сегодня) Обновлено 15 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PD

Евгений
Собственник
+7 (910) 828-XX-XX

Показать телефон

Объявление закрыто Google

ПСН в аренду

Цена:	70 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	515 м²
Цена за м²:	136 ₽	Дата публикации:	16 мая
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	15 декабря
Тип объекта:	псн	ID:	682-263-221-7
Тип объявления:	вторичка		

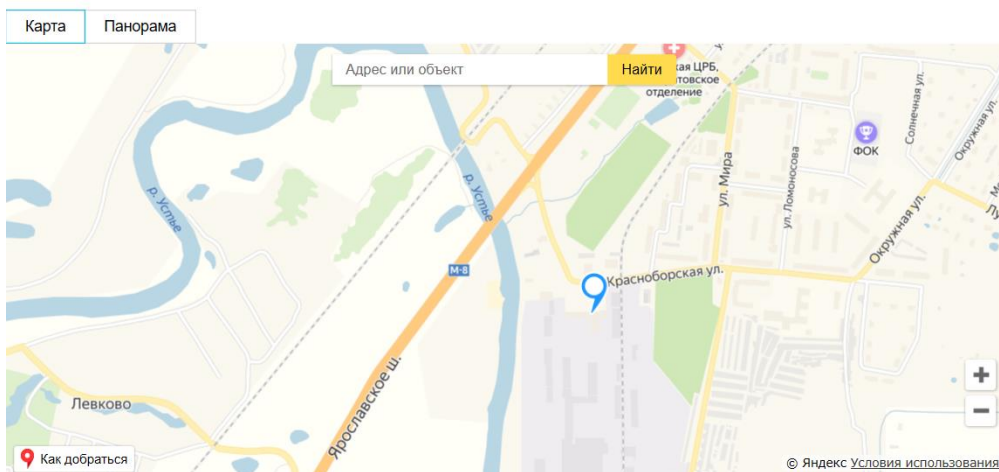
Описание

Сдается в аренду помещение свободного назначения (здание бывшей кислородной станции) высота потолков 7,1 метров кран балки 1 линия отличный подъезд асфальтированная территория огорожена бетонным забором крыша новая утепленная, имеется поворотная разгрузочная балка, все коммуникации: газ электричество водопровод, канализация. возможность использования под: магазин, производственный цех, теплый склад.

Расположение

Ростовский р-н рп Семибратово красноборская улица 9

г. Ростов: 14 км на карте г. Ярославль: 43 км на карте
г. Гаврилов-Ям: 19 км на карте



реклама

Рекордные условия на BMW до 26.12

Эллипсоиды! Новогодняя акция!

Новый BMW

Аналог 2

https://www.avito.ru/rostov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_947001180

Производственное помещение, 200 м²

20 000 ₽ в месяц

залог 20 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 15:38



Показать телефон
8 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Марина

Агентство

На Авито с июня 2015

Завершено 18 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

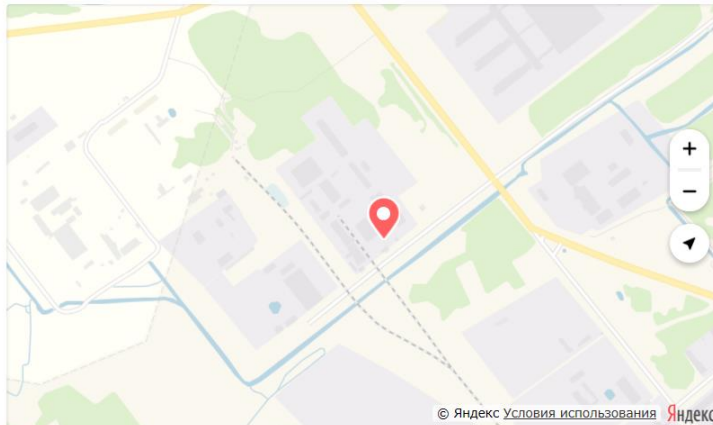
Марина

№ 947001180, 553 (+17)

Площадь: 200 м²

Ярославская область, Ростовский р-н, Ростов, Савинское ш., 13

Скрыть карту ^



Сдаются производственные помещения от 200 до 2000 кв.м.
Все коммуникации. Круглосуточная охрана. Уборка территории.
Стоимость 100 руб. за 1 кв.м..

Аналог 3

https://www.avito.ru/yaroslavskaya_oblast_petrovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ofis_v_podarok_1367283150

Производственное помещение (офис в подарок)

100 ₽ в месяц за м²

залог 54 700 ₽

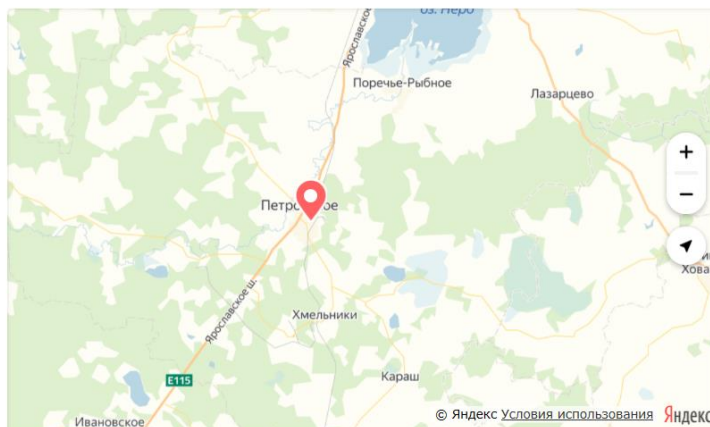
[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

14 декабря в 17:03



Площадь: 547 м²

железнодорожная 7

[Скрыть карту ^](#)

Производственное помещение в 800 м от федеральной трассы М8 (Ярославское ш). Территория огорожена забором, подъезды асфальтированы. Площадь помещения 547 м², высота потолка 8 м. Электричество, вода, газ по границе земельного участка. Аренда офиса в подарок

[Показать телефон](#)

8 985 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)**Александр**

Агентство

На Авито с декабря 2012

Завершено 11 объявлений

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1367283150, ☎ 8345 (+9)

Аналог 4

https://yaroslavl.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1196_kvm_yaroslavskaya_oblast_semibratovo_yaroslavskaya_oblast_poselok_gorodskogo_tipa_semibratovo_6815844528/

Сдается склад, 1196 м², Семибратово

100 000 ₽ цена за м²
84 ₽

руб дол евро btc в месяц

Ростовский р-н рп Семибратово
Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово

Добавить в избранное



11 января 317 (+1 за сегодня) Обновлено 11 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PC



Евгений
Собственник

+7 (910) 828-XX-XX

Показать телефон

Объявление закрыто Google

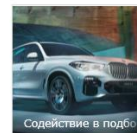
Склад в аренду

Цена:	100 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	1196 м²
Цена за м²:	84 ₽	Дата публикации:	11 января
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	11 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	681-584-452-8
Тип объявления:	вторичка		

Описание

1 линия под торговое помещение под производственный цех, склад 70,5х18,6м, + подсобные помещения. потолки высота 4 метра расстояние от автомагистрали (М 8) 200 м имеются железнодорожные и автомобильные подъездные пути Пол склада бетонирован, 4 ворот,подъезды заасфальтированы, удобные подъездные пути, пандус для погрузки-разгрузки грузовых машин. Пандус для погрузочно-разгрузочных работ с железнодорожных вагонов. Территория базы огорожена по всему периметру бетонным забором, круглосуточно охраняется, видеонаблюдение территории. Обеспечена транспортная доступность,удобный подъезд, транспортные развязка.(200 метров от федеральной трассы.) Газ, электричество 380 V, центральный водопровод, канализация. Какие-либо обременения отсутствуют можно взять в аренду часть склада

реклама



Официальный
дилер BMW Ад-
ванс-Авто.

bmw-advance-sale >



Аренда производ-
ственных поме-
щений

finderent.ru >



Абонемент в фит-
нес клуб Boston-
Gym!

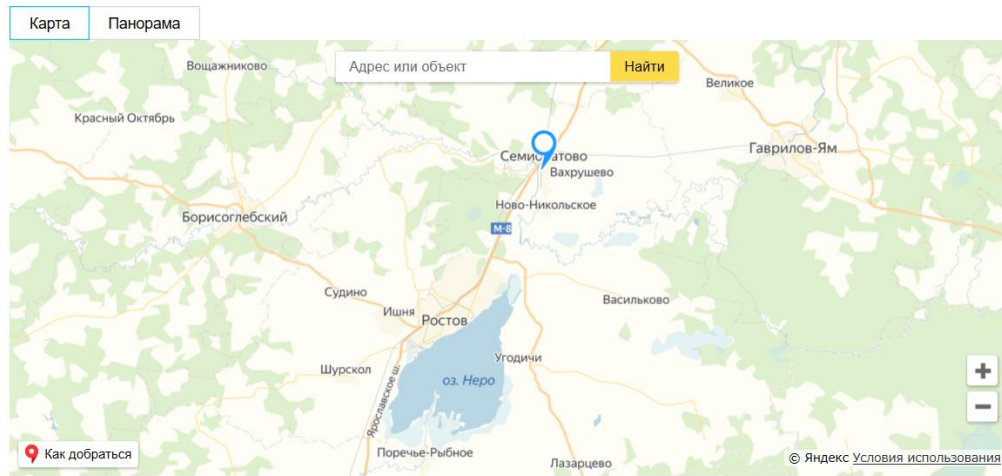
Расположение

Ярославская область, Ростовский район, рабочий поселок Семибратово

г. Ростов:  14 км на карте

г. Ярославль:  43 км на карте

г. Гаврилов-Ям:  19 км на карте



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи

"20" апреля 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка №14 от 29.03.2006г., заключили Комитет по управлению муниципальным имуществом Ростовского муниципального района Ярославской области и ООО "Домострой", г.Ростов Ярославской области.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Домострой", ИНН 7609017035, зарегистрировано : 06.06.2003г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 2 по Ярославской области, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 76, № 000450277; адрес местонахождения: Россия, Ярославская область, г.Ростов, Савинское шоссе, д.1.

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 14395 кв.м., расположенный(ые) по адресу: Ярославская область, г.Ростов, Савинское шоссе, д.3.

Катастровый номер: 76:19:020102:0065

Существующие ограничения (обременения) права: Охранная зона линии электропередач

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 20 " апреля 2006 года сделана запись регистрации № 76-76-07/013/2006-254

Регистратор Минеева Л. А.
(Ф.И.О.)

(Подпись)

Серия 76 AA 361674 *

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Удостоверение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области

Дата выдачи

"27" апреля 2004 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №61 от 01.03.2004г., заключили ООО "ЮРЦ "Ростов-Великий" и ООО "Домострой", г.Ростов Ярославской области.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Домострой", свидетельство о регистрации юридического лица: № 1037601402552, выдан 06.06.2003г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 2 по Ярославской области, ИНН 7609017035; адрес местонахождения: Россия, Ярославская область, г.Ростов, Савинское шоссе, д.1.

Вид права: Собственность

Объект права: Здание котельной, 1 - этажный, общая площадь 152 кв.м., инв.№ 71, лит. Н, расположенный(ые) по адресу: Ярославская область, г.Ростов, Савинское шоссе, д.3.

Катастровый номер: 76:19:020102:0013:00007112

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2004 года
сделана запись регистрации № 76-01/13-14/2004-15

Государственный регистратор прав

Вайсман А.С.
(Ф.И.О.)

(Подпись)

М.П.



серия 76 AA № 099280

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Учреждение воститии по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области

Дата выдачи

"27" апреля 2004 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №6/н от 01.03.2004г., заключенный ООО "МОРЦ" "Ростов-Великий" и ООО "Домострой", г.Ростов Ярославской области.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Домострой", свидетельство о регистрации юридического лица: № 1037601402552, выдан 06.06.2003г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 2 по Ярославской области, ИНН 7609017035; адрес местонахождения: Россия, Ярославская область, г.Ростов, Савинское шоссе, д.1.

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание склада, 1 - этажный, общая площадь 442,30 кв.м, инв.№ 71, лит. И, И1, И2, расположенный(оса.я.м.с) по адресу: Ярославская область, г.Ростов, Савинское шоссе, д.3.

Кадастровый номер: 76:19:020102:0013:00007108

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2004 года сделана запись регистрации № 76-01/13-14/2004-14

Государственный регистратор прав

Редина Д.С.
(Ф.И.О.)

(Подпись)

М.П.

Редина Д.С.
(Ф.И.О.)

(Подпись)

М.П.

серия 76-АА № 099281

серия 76-АА № 099278

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Учреждение встипши по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области

"27" апреля 2004 года

Дата выдачи
Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №б/н от 01.03.2004г., заключенный ООО "МОРЦ "Ростов-Великий" и ООО "Домострой", г. Ростов Ярославской области.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Домострой", свидетельство о регистрации юридического лица № 1037601402552, выдан 06.06.2003г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 2 по Ярославской области, ИНН 7609017035; адрес местонахождения: Россия, Ярославская область, г.Ростов, Савинское шоссе, д.1.

Вид права: Собственность.

Объект права: Занятие склада, 1 -этажный, общая площадь 358,90кв.м., инв.№ 71, лит. Б, Б1, расположенный(осадые) по адресу: Ярославская область, г.Ростов, Савинское шоссе, д.3.

Кадастровый номер: 76:19:020102:0013:00007102

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2004 года сделана запись регистрации № 76-01/13-14.2004-16

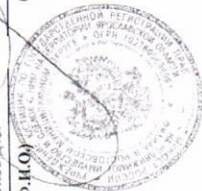
Государственный регистратор прав

Ведная Д.С.

(Ф.И.О.)

(Подпись)

М.П.



серия 76-АА № 099279

Государственное унитарное предприятие
«РОСТОВСКИЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
Ярославской области

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Склад назначение нежилого строения
район Речной
город (пос.) Ремонт
улица (пер.) Варшавская

Квартал № _____
Инвентарный № 308
Составлен по состоянию
10 » 1920 г.

1. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд

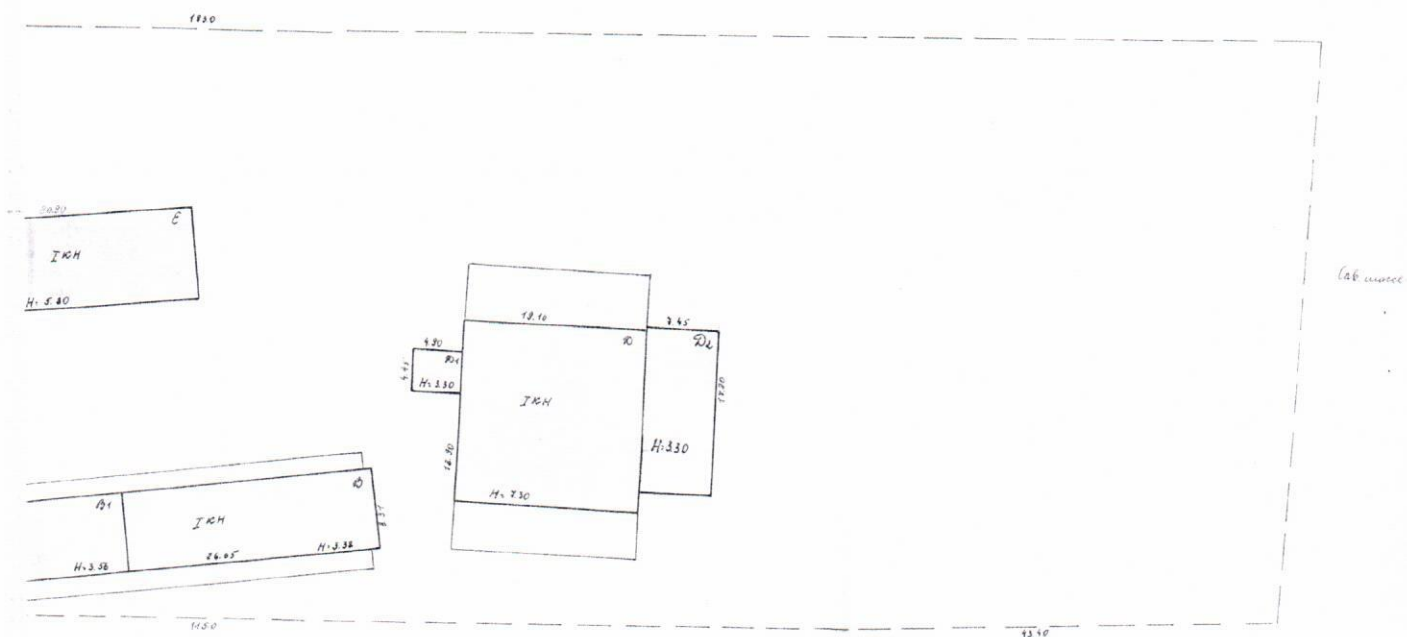
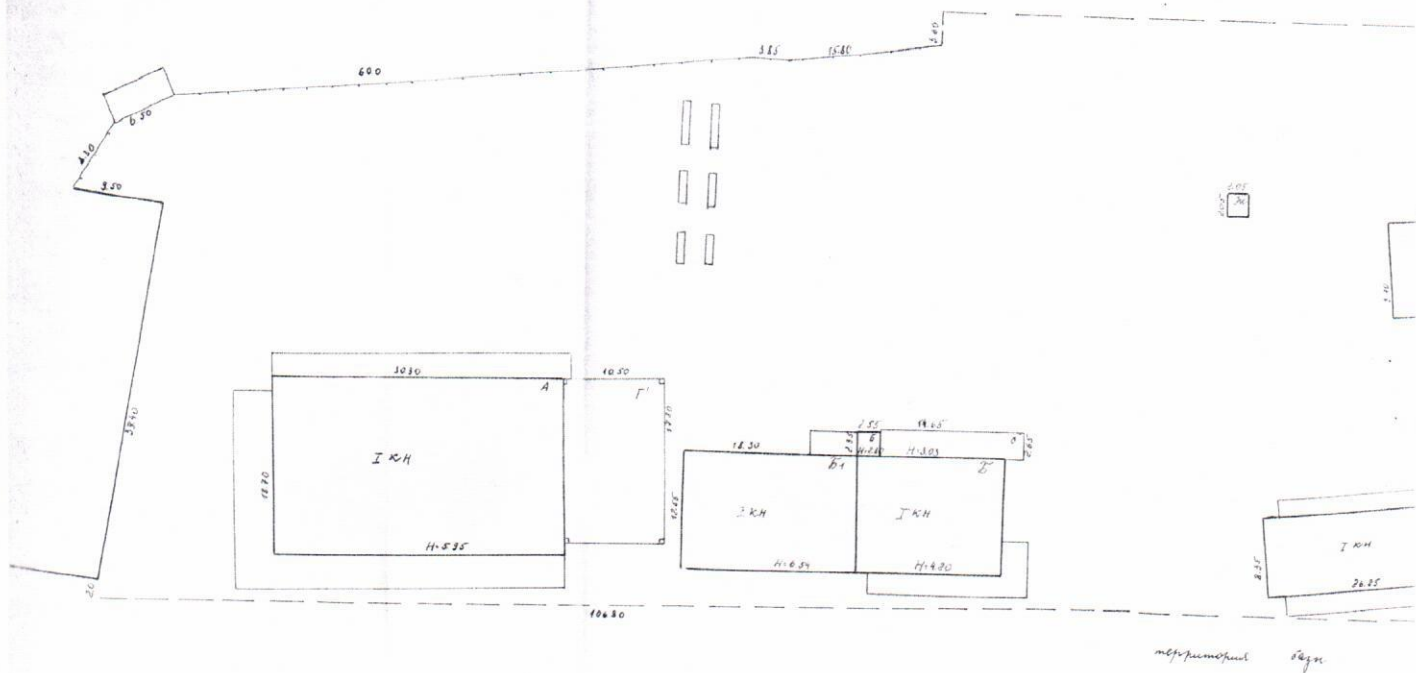
[illegible]

III. Экспликация земельного участка, кв. м

Площадь участка		Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замопленная	осажденная
	1576,4	1100		476,4
				1576,4
				1576,4

III. Благоустройство здания, кв. м

Водопровод	Канализация	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное	Отопление	Централизованное по- сле подсоедине- ния	Бани	с централизован- ным горячим во- доснабжением	с газовыми колонками	с электрич. колками	центральная	жаркая, газом	Газоснаб- жение	Закрытое/открытое	насосная	Грунтовые (от)	
------------	-------------	--------	--------------------------------------	--------------------------	--------	--------	-----------	--	------	---	----------------------	------------------------	-------------	---------------	--------------------	-------------------	----------	--------------------	--



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Прочие								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X	100	X	100	X	100
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Прочие								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X	100	X	100	X	100

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	Литера по плану	Поправки к стоимости (коэффициенты) на													Восстановительная стоимость в руб.	Действительная стоимость в руб.			
		№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость износ. части по табл.	Удельн. вес	Группы износ.	Климатический район	10	11	12	13	14	15			16	17	18
1	2														3	4			

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прочие												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
Формулы для подсчета площадей, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прочие												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
Формулы для подсчета площадей, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Наименование пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость износ-ной части по таблице					Удельный вес	Поправка к стоимости (коэффициенты) на					Стоимость износ-ной части по подбавкам	Колличес-тво (объем, м³, длина, м, площадь, м²)	Восста-новительная стоимость в руб.	Процент износа	Действительная стоимость в руб.
				1	2	3	4	5		6	7	8	9	10					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

Заключения к поэтапному плану строения, расположенного в городе (поселке)

№ по плану строения	№ по плану строения	Назначение частей помещения, жилая комната, кухня, классная комната, кабинет, спальня, ванная, туалет	Площадь по внутреннему обмеру		Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру	
			жилая	торговая		жилая	торговая
1	2	3	4	5	6	7	8

--	--	--	--	--	--

[illegible]

--	--	--	--	--	--

[illegible]

Приложение 1. На все жилые и нежилые строения, имеющие пристройки к ним.

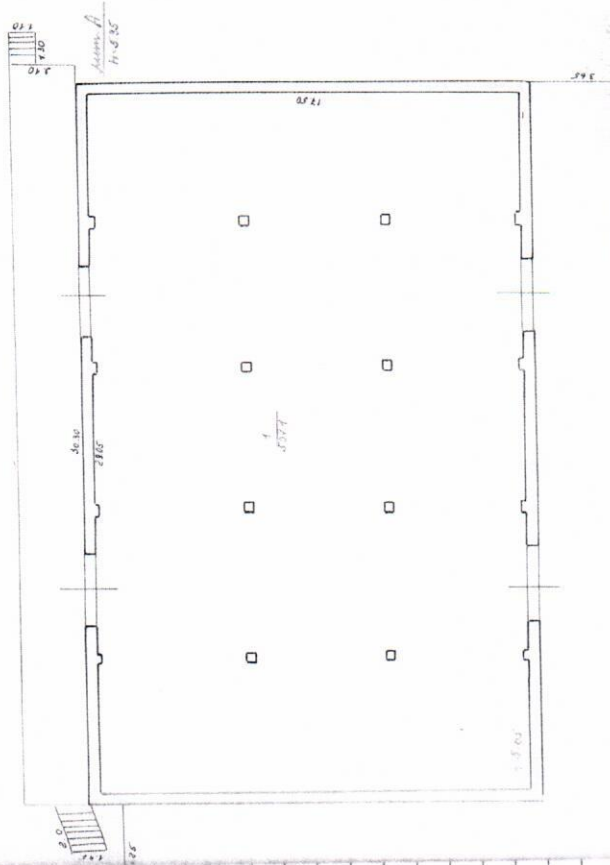
по улице Свердлова № 104

Элементы застройки	Складские				Жилое				Итого по кварталу, этажам, строениям	Высота помещений по внутреннему обмеру
	Основная	Вспомогательная	Жилое	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Жилое	Вспомогательная		
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
31										
32										
33										
34										
35										
36										
37										
38										
39										
40										
41										
42										
43										
44										
45										
46										
47										
48										
49										
50										
51										
52										
53										
54										
55										
56										
57										
58										
59										
60										
61										
62										
63										
64										
65										
66										
67										
68										
69										
70										
71										
72										
73										
74										
75										
76										
77										
78										
79										
80										
81										
82										
83										
84										
85										
86										
87										
88										
89										
90										
91										
92										
93										
94										
95										
96										
97										
98										
99										
100										

136)

реальному объекту торговые

основная часть не



13.02.03

17.02.03

Handwritten signature and date

Прошито и
пронумеровано

10 листа(ов)

[Handwritten signature]

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка» ОГРН 1045000000000

[illegible]

IV. Общие сведения

Назначение	Склад
Владельцы	Ис. Нархоз. НКВД
Вместимость	
а) количество мест (мощность)	
б)	
в)	
г)	

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. д.)

Литера о плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
1	2	3	4	5	6
Б	Подвал	$15,30 \times 14,50$	221,85	4,40	976,23
В	Семь вил	$2,55 \times 2,35$	6,00	4,10	24,60
Г	Ванная	$12,55 \times 10,10$	127,25	6,54	834,02
Д	Кухня	$2,65 \times 14,55$	38,60	3,03	117,00
Е	Ванная	$13,65 \times 2,35$	32,10		
		$2,60 \times 3,25$	8,50		
		$1,40 \times 1,45$	2,03		
		$2,40 \times 5,10$	12,24		
			318,27		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера	Год постройки	Число этажей	Группа капитальности	Вид внутренней отделки	Техническое состояние (основ. фундам., стены и т. п.)	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Наименование конструктивных элементов
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8

Процент износа по формуле:

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

Прошито и
пронумеровано

Г листа(ОВ)

10

Köln 1

(Реестровый № _____)

Государственное унитарное предприятие
«РОСТОВСКИЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
Ярославской области

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Взвешиватель назначение нежилого строения
район Володарский
город (пос.) г. Ленинск
улица (пер.) г. Вокзальный

Квартал № _____
Инвентарный № 704
Составлен по состоянию
10 окт 2003 г.

1. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

ФОНД

1984

Дата вписания	Последнее наименование учреждения, предприятия или организации	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, владеющего имуществом

Долевое участие
при общей
собствен-
ности
Подпись лица,
свидетельствую-
щего правиль-
ность записи
Пользо

Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы

Далее участие при общей собственности собствен- ность записи

Подпись лица, свидетельствующего правиль- ность записи

Число 30

Полное наименование учреждения, предприятия или организации

Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы

Должен Подпись лица, удостоверяющего действительность правления, личностность записи

10.01.530

III. Экспликация земельного участка, кв. м

[illegible]

III. Благоустройство здания, кв. м

Водопровод	Канализация	от ТЭЦ от групповой (квартирной) котельной от собственной котельной от АГВ и другое	Отопление	Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением с газовой колонкой с дровяным котлом коллектив	Ванные	Газоснабжение централизованная жилая зона	Электрооборудование	Лифты (шт.)	
------------	-------------	--	-----------	---	--------	---	---------------------	-------------	--

IV. Общие сведения

5

У. Исчисление площадей и объемов знания и его частей (подвалов, пристроек и т. д.)

1	2	3	4	5	6
Исчерпывающее наименование здания	Наименование здания и его частей	Формула подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
1	Секция	2090×95	208	500	1100

IV. Общие сведения

02
$$\frac{\text{процент износа (гр. 9} \times 100)}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

	×	680	×	×
ПРОЦЕНТ ИЗНОСА (гр. 9×100)				

Hand-drawn floor plan of a rectangular building with four rooms. The rooms are labeled with numbers 1, 2, 3, and 4. The dimensions of the rooms are given in feet and inches. The overall dimensions of the building are 20'0" by 31'5". The rooms are arranged in a 2x2 grid. The top-left room is labeled '1' and has dimensions 12'0" by 12'0". The top-right room is labeled '2' and has dimensions 12'0" by 12'0". The bottom-left room is labeled '3' and has dimensions 12'0" by 12'0". The bottom-right room is labeled '4' and has dimensions 12'0" by 12'0". The building has a central corridor and a small entrance on the right side. The drawing is dated 11-5-50 and signed H. S. C.

19.02.03

17.02.03

Дата записи и инв.	Этаж (надземный, подземный)	№ помещения (квартиры, комнаты, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения (кухни, ванной, коридора и т. д.)	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, ванная, туалетная комната, кухня и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру				
						жилая	вспомогательная	основная	торговая	
01.01.2018	1	1	1	Спальня						
		2	2	Ванная						
		3	3	Кухня						
		4	4	Спальня						
		5	5	Спальня						
					Всего по плану					

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XIV. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

У Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата отбора проб _____

DATE	DESCRIPTION	AMOUNT	BALANCE
1900	Jan 1		100.00
1900	Feb 1	50.00	50.00
1900	Mar 1	25.00	25.00
1900	Apr 1	10.00	15.00
1900	May 1	75.00	90.00
1900	Jun 1	30.00	60.00
1900	Jul 1	15.00	45.00
1900	Aug 1	10.00	35.00
1900	Sep 1	20.00	15.00
1900	Oct 1	10.00	5.00
1900	Nov 1	5.00	0.00
1900	Dec 1		0.00
1901	Jan 1		0.00
1901	Feb 1	10.00	10.00
1901	Mar 1	20.00	30.00
1901	Apr 1	15.00	15.00
1901	May 1	10.00	5.00
1901	Jun 1	5.00	0.00
1901	Jul 1		0.00
1901	Aug 1		0.00
1901	Sep 1		0.00
1901	Oct 1		0.00
1901	Nov 1		0.00
1901	Dec 1		0.00

QJ20844	0011	12
---------	------	----

Описание

Приложение 1. На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

(переулку) №—

по улице .

l'atenuanti accord.

в количестве 100 м³, в том числе предназначенная под помещенная

[illegible]

IV. Общие сведения

Наименование	Склад
Использование	для хранения
Количество мест (мощности)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. д.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)	Объем (м³)
1	2	3	4	5	6
А	Подвал	$19,10 \times 11,80$	225,38	3,30	743,95
Б	Склад	$4,45 \times 4,80$	21,36	3,30	70,49
В	Подвал	$17,40 \times 7,65$	133,11	3,30	439,26
Г	Склад	$5,70 \times 11,80$	67,26		
Д	Подвал	$5,10 \times 11,80$	60,18		
Е	Подвал				
Ж	Подвал				
З	Подвал				
И	Подвал				
К	Подвал				
Л	Подвал				
М	Подвал				
Н	Подвал				
О	Подвал				
П	Подвал				
Р	Подвал				
С	Подвал				
Т	Подвал				
У	Подвал				
Ф	Подвал				
Х	Подвал				
Ц	Подвал				
Ч	Подвал				
Ш	Подвал				
Щ	Подвал				
Ъ	Подвал				
Ы	Подвал				
Э	Подвал				
Ю	Подвал				
Я	Подвал				

Литера: А Год постройки: 1912 Число этажей: 1 Интервал: 1
 Группа капитальности: II Вид внутренней отделки: штукатурка Группа к:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Масштаб по табл.	Удельный вес в м³	Удельный вес в м³	Удельный вес в м³	Удельный вес в м³	Удельный вес в м³	Удельный вес в м³	Удельный вес в м³
1	Фундаменты	Фундаменты из кирпича	хорошо	1:10	10	10	10	10	10	10	10
2	а) стены и б) перегородки	Стены из кирпича	хорошо	1:10	10	10	10	10	10	10	10
3	перекрытия	перекрытия из кирпича	хорошо	1:10	10	10	10	10	10	10	10
4	Крыша	Крыша из кирпича	хорошо	1:10	10	10	10	10	10	10	10
5	Полы	Полы из кирпича	хорошо	1:10	10	10	10	10	10	10	10
6	Окна	Окна из кирпича	хорошо	1:10	10	10	10	10	10	10	10
7	Внутренняя отделка	Внутренняя отделка из кирпича	хорошо	1:10	10	10	10	10	10	10	10
8	Санитарно-технические устройства	Санитарно-технические устройства из кирпича	хорошо	1:10	10	10	10	10	10	10	10
9	Прочие работы	Прочие работы из кирпича	хорошо	1:10	10	10	10	10	10	10	10

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Датировка: 24
 Год постройки: 1958
 Число этажей: 4
 Вид внутренней отделки: штукатурка
 Фундамент: капитальности

группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

[illegible]

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

3.2. Конструктивные элементы пристроек и определение их износа

[illegible]

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

[illegible]

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Техническое задание	изменения	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
10	Замента	Фундаменты																				
		Стены и перегородки																				
		Перекрытия																				
		Дышья																				
		Болы																				
		Бросы																				
		Тщелочные работы																				
		Матроскеление																				
		Рочные работы																				
		Итого				100	×					100	×									100
153	Замента	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
		Фундаменты																				
		Стены и перегородки																				
		Перекрытия																				
		Дышья																				
		Болы																				
		Бросы																				
		Тщелочные работы																				
		Матроскеление																				
		Рочные работы																				
Итого				100	×					100	×									100	×	

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XIV. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

14. 14 200 2r.

$\frac{1}{2}$ 02 2003 r.

17/02 2003

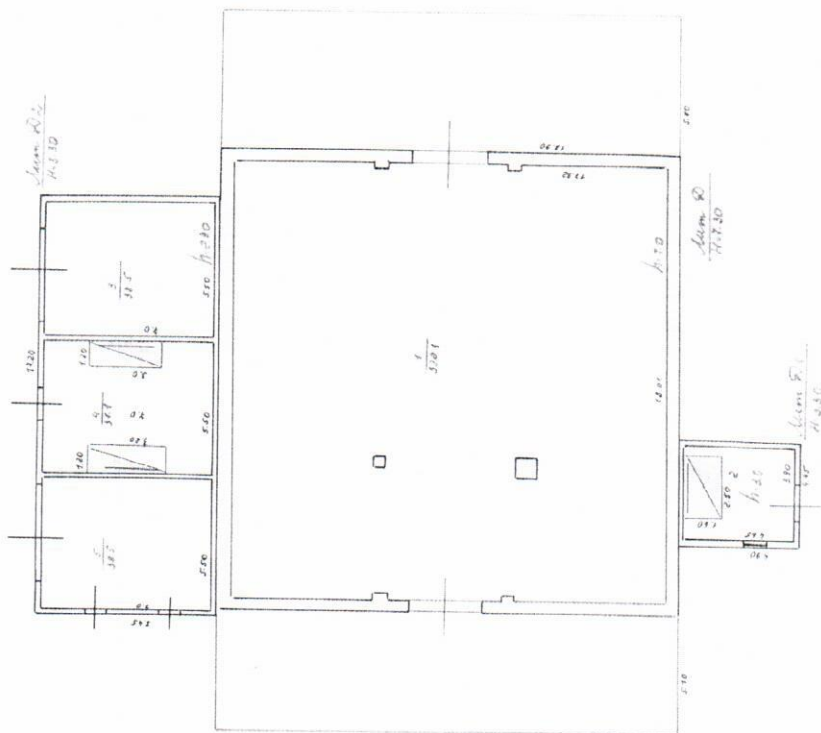
Исполнил

Проверил:

Директор

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	с 11 по 18	2003 г.	с _____ по _____	2003 г.
Повод к назначению				
словад	18.07			
корма				
15				
Дневник бюро				

[illegible][illegible][illegible]

17.02.03
17.02.03

will

Приложение 1. На лежачие и живые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

(перулку) № _____

по улице Лаванский мост

[illegible]

Код
57759822
70.20.2
01
25.09.2019г.
25.09.2019г.
25.10.2018г.

Форма по ОКУД
по ОКПО

Организация **ООО «Домострой»**

Структурное подразделение

Вид деятельности

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, восстановление, раеноружение

иснужное зачеркнуть

номер	дата
Дата начала инвентаризации	
Дата окончания инвентаризации	

Вид операции

Номер документа	Дата составления
01	25.10.2019г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ № 1 **имущества**

Имущество **ООО «Домострой»**

находящиеся **В собственности**

в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные

Местонахождение **152150 Ярославская обл., Ростовский р-он, г. Ростов, Савинское шоссе, д. 1**

Арендодатель */

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

должность

подпись

О.И. Фомина

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

Расшифровка подписи

* - заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.*	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Нежилое здание площадью 507 кв.м. кадастровый № 76:19:020105:291	Договор купли-продажи	01.03.2004г.	б/н					1	882 342,24	1	-
2	Нежилое здание площадью 358,9 кв.м. кадастровый № 76:19:020105:159	Договор купли-продажи	01.03.2004г.	б/н					1	624 600,85	1	-
3	Нежилое здание площадью 152 кв.м. кадастровый № 76:19:020105:194	Договор купли-продажи	01.03.2004г.	б/н					1	264 528,64	1	-
Итого									3	1 771 471,73	3	-

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров три

Пропишью

б) общее количество единиц фактически три

Пропишью

в) на сумму фактически Один миллион семьсот семьдесят одна тысяча четыреста семьдесят один

Пропишью

руб. 73 коп.

* указана кадастровая стоимость объектов

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
4	Нежилое здание площадью 442,3 кв.м. кадастровый № 76:19:020105:292	Договор купли-продажи	01.03.2004г.	б/н					1	769 743,54	1	-
5	Земельный участок для производственных целей площадью 14 395 кв.м. кадастровый № 76:19:020102:65	Договор купли-продажи	29.03.2006г.	14					1	8 342 910,15	1	-
Итого									2	9 112 653,69	2	-

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров два

Прописью

б) общее количество единиц фактически два

Прописью

в) на сумму фактически Девять миллионов сто двенадцать тысяч шестьсот пятьдесят три

Прописью

руб. 69 коп.

* указана кадастровая стоимость объектов

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Пять	прописью
б) общее количество единиц фактически	Пять	прописью
в) на сумму фактически	Десять миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи сто двадцать пять	прописью
	руб.	42 коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий	подпись	О.И. Фомина
Члены комиссии:	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи
Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № <u>1</u> по № <u>5</u> комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находящаяся на моем (нашем) ответственном хранении.			

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий	должность	подпись	О.И. Фомина
	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи

« 25 » октября 2019 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий	должность	подпись	О.И. Фомина
	должность	подпись	расшифровка подписи

« 25 » октября 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ФОТОМАТЕРИАЛЫ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ПЫЛАЙКОВ
Андрей Игоревич
ИНН 332902981970

является членом

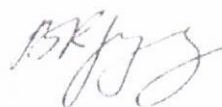
Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 8 февраля 2007 года №20-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00661

Дата выдачи 13 февраля 2008 года

006518 - КЛ1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010745-1 « 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Пылайкову Андрею Игоревичу

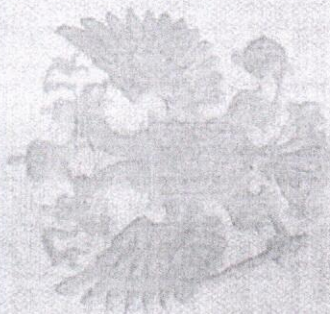
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

015



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 346904

Настоящий диплом выдан

Андрею Игоревичу
(фамилия, имя, отчество)

Андрею Игоревичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "1" октября 2003 по "5" апреля 2003

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) "Магистрские

магистратурные институты экономики и

информационных технологий" государственного университета

по "программе профессиональной

переподготовки"

"Бюджетная аттестация предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "5" апреля 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Андрею Игоревичу*
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *бизнеса*
(наименование)

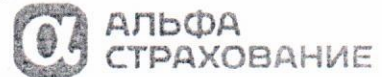
аттестации предприятий (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии *А.В.Васильев*
(подпись)

Ректор (директор) *В.И.Иванов*
(подпись)

Город *Москва* год *2003*

М.П.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4091R/776/00032/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4091R/776/00032/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Информационно – консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка»
Местонахождение: 600007 г. Владимир ул. Северная д. 4
ИНН 3327820208

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

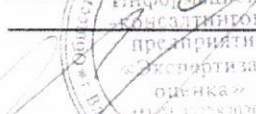
Договор страхования вступает в силу с «29» августа 2019г. и действует до «28» августа 2020г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
ИНН 7713056834


/Павлов А.В./

Страхователь:
ООО «Информационно консалтинговое
предприятие «Экспертиза и оценка»
ИНН 3327820208


Пылайков А.И./
Место и дата выдачи полиса:
г. Владимир
«22» августа 2019 г.

Полис № 4091R/776/00032/9

Страховщик

Страхователь

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 4091R/776/00017/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4091R/776/00017/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: оценщик **Пылайков Андрей Игоревич**
Местонахождение: город Владимир, улица Безыменского, 12-91.
ИНН 332902981970

Объект страхования:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «06» мая 2019г. и действует до «05» мая 2020г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Павлов А.В.

0022/01

Страхователь:
Пылайков А.И.

/Пылайков А.И./

Место и дата выдачи полиса:
г.Владимир «06» мая 2019 г.

Полис № 4091R/776/00017/9

Страховщик

Страхователь