



**ИНСТИТУТ
ОЦЕНКИ**

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

ИНН\КПП 1327006179\132601001 ОГРН 1081327000556

Юридический/почтовый адрес: 430005, РМ, г.Саранск, ул.
Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а

сайт: <http://expert-saransk.ru>/e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «Институт
независимой оценки и
экспертизы»
_____/Е.В.Ламзин
«22» августа 2022г.

ОТЧЕТ №398/22

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (здания, сооружения,
земельные участки) и оборудования, находящихся в собственности и аренде
ООО «Топливная компания» (ОГРН 1111326000400)

Договор №398/22 от «12» августа 2022г.

Заказчик: ООО «Топливная компания» (ОГРН 1111326000400),
в лице конкурсного управляющего Насакина О.Е.

Дата оценки: 19.08.2022г.

Дата составления отчета: 22.08.2022г.

Саранск 2022

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему ООО «Топливная компания».

Уважаемый Олег Евгеньевич!

На основании договора №398/22 от 12 августа 2022г. оценщик ООО «Институт независимой оценки и экспертизы» произвел оценку рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности и аренде ООО «Топливная компания» (ОГРН 1111326000400).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3, 10), а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Излагаемые в отчетах, используемых при проведении расчетов, условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета. В результате выполненных расчётов, с учётом округления, сделанных допущений и ограничивающих условий, оценщик пришёл к заключению, что **Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 12 августа 2022 года округленно составляет 32 313 000 (Тридцать два миллиона триста тринадцать тысяч) рублей, (без учета НДС) в т.ч.:**

№	Наименование объекта	S,м2, кол-во	РС, руб. всего.
1.	автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А, кадастровый №13:23:1004117:124	133,8	22577000
2.	право аренды земельного участка, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС); площадью: 943 м2; Адрес: Республика Мордовия, г.Саранск, пересечение ул.Гагарина и ул.Титова, кадастровый №13:23:1004117:112	943	3300000
3.	Здание; Нежилое; 220.9 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:172	220,9	2076000
4.	Здание; Нежилое; 248 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:85	248	2331000
5.	Сооружение; Протяженность 650 м. ; электроснабжение; Республика Мордовия, г Саранск, ул.Промышленная 2-я, от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4, кадастровый №13:23:1008011:174	650	241000
6.	Земельный участок; 0,8 +/- 0,3 кв.м.; для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП); Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, кадастровый №13:23:1008011:180	0,8	3000
7.	Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г Саранск, ул.Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской, кадастровый №13:23:1008032:148	35	253000
8.	Земельный участок; обслуживание автотранспорта; 1127 +/- 12 кв.м.; Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардагов, ул. Рабочая, 77/1, кадастровый №13:01:0132012:203	1127	574000
9.	Трансформатор №1602 ЕГ027 тип ТМГ-250/10 У1 250 кВА	1	263000
10.	Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А	1	561000
11.	Аппарат высокого давления HD 10/25	1	17000
12.	Биотуалет (на АЗС № 8, 15, 18, 21, 26, 33, 59)	7	61000
13.	Верстак (на АЗС №15)	1	5000
14.	Витрина холодильная (на АЗС №58)	1	14000
15.	Кондиционер оконный (на АЗС №58)	1	5000
16.	Пенное копье (на АЗС №58)	1	9000
17.	Шкаф мет.д/инвентаря (на АЗС №8)	1	3000
18.	Пылесос NT 65/2 (на АЗС №58)	1	8000
19.	Шкаф мет.д/одежды (на АЗС №58)	4	12000

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

С уважением,

директор ООО «Институт независимой оценки и экспертизы»

Ламзин Е.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Основные факты и выводы:
1.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки
1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
1.4	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости
2	Задание на оценку
2.1	Объекты оценки
2.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
2.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
2.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки
2.5	Цель оценки
2.6	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения
2.7	Вид стоимости
2.8	Дата оценки Объекта (дата определения стоимости, дата проведения оценки)
2.9	Дата проведения осмотра Объекта
2.10	Срок проведения оценки
2.11	Порядковый номер отчета
2.12	Денежная единица для измерения стоимости
2.13	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотру
2.14	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации
2.15	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)
2.16	Итоговая величина стоимости
2.17	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость
2.18	Обременения в отношении объекта оценки
2.19	Требования к оформлению документа об оценке
2.20	Допущения, на которых должна основываться оценка:
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике
3.1	Заказчик
3.2	Оценщик
4	Применяемые стандарты оценочной деятельности:
4.1	информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки
4.2	обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки
4.3	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения
5	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
5.1	Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки
5.2	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
5.3	Количественные и качественные характеристики объекта оценки:
5.3.1	Характеристика местоположения и текущей ситуации в регионе расположения объекта оценки
5.3.2	Сведения об имущественных правах и наличии обременений
5.3.3	Информация о текущем использовании объекта оценки
5.3.4	Информация о физических свойствах объекта
5.3.5	Объекты недвижимости
6	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость
6.1	анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки
6.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок неразвит и

	данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта
6.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен
6.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке, с приведением интервалов значений этих факторов
6.5	Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы
7	Определение наиболее эффективное использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
8	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с применением расчётов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки
8.1	Описание процесса оценки
8.2	Обоснование применения подходов к оценке
8.3	Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости
8.3.1	Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода
8.3.2	Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода
8.3.3	Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода
8.4	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода
8.5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода
8.5.1	Выбор единицы сравнения
8.5.2	Подбор объектов-аналогов и правила их отбора
8.5.3	Введение корректировок
8.5.4	Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов
8.5.5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки
9	Согласование результатов
10	Заключение
11	Приложения к отчету




1.	Основные факты и выводы:		
1.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки		
	Договор №398/22 от 12.08.2022г.		
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
	объекты недвижимости (здания, сооружения, земельные участки), оборудование, находящиеся в собственности и аренде ООО «Топливная компания» (ОГРН 1111326000400)		
1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход		
	23 630 992 рубля		
	Доходный подход		
	не использовался		
	Сравнительный подход		
	8 679 795 рублей		
	Итоговая величина стоимости объекта оценки		
	32 313 000 (Тридцать два миллиона триста тринадцать тысяч) (без учета НДС) руб.		
1.4	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
	<ul style="list-style-type: none"> • Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке. • Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно с допущениями, изложенными в разделе 2.20 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной. • Рыночная стоимость, определенная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»). 		
2.	Задание на оценку		
2.1	Объекты оценки		
	№	Наименование объекта	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.
	1.	автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А, кадастровый №13:23:1004117:124	21 051 095,02
	2.	право аренды земельного участка, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС); площадью: 943 м2; Адрес: Республика Мордовия, г.Саранск, пересечение ул.Гагарина и ул.Титова, кадастровый №13:23:1004117:112	н/д
	3.	Здание; Нежилое; 220.9 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:172	924 000,00
	4.	Здание; Нежилое; 248 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:85	1 025 000,00
	5.	Сооружение; Протяженность 650 м.; электроснабжение; Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4, кадастровый №13:23:1008011:174	210 287,00
	6.	Земельный участок; 0,8 +/- 0,3 кв.м.; для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП); Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, кадастровый №13:23:1008011:180	н/д
	7.	Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской, кадастровый №13:23:1008032:148	210 287,00
	8.	Земельный участок; обслуживание автотранспорта; 1127 +/- 12 кв.м.; Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, ул. Рабочая, 77/1, кадастровый №13:01:0132012:203	104 993,23
	9.	Трансформатор №1602 ЕГ027 тип ТМГ-250/10 У1 250 кВА	н/д
	10.	Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А	783 955
	11.	Аппарат высокого давления HD 10/25	12460
	12.	Биотуалет (на АЗС № 8, 15, 18, 21, 26, 33, 59)	69651
	13.	Верстак (на АЗС №15)	3985
	14.	Витрина холодильная (на АЗС №58)	7389
	15.	Кондиционер оконный (на АЗС №58)	3124
	16.	Пенное копые (на АЗС №58)	3262
	17.	Шкаф мет.д/инвентаря (на АЗС №8)	3774

	18.	Пылесос NT 65/2 (на АЗС №58)	8099
	19.	Шкаф мет.д/одежды (на АЗС №58)	11976
2.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		
	<p>Объекты оценки представляют собой объекты недвижимости (здания, сооружения, земельные участки), оборудование, находящиеся в собственности и аренде ООО «Топливная компания» (ОГРН 1111326000400). На момент осмотра, часть объектов оценки не эксплуатировались, часть использовались по назначению (АЗС).</p> <p>Визуальный осмотр объекта оценки оценщиком производился по метстонахождению объекта оценки. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основе личного визуального осмотра и представленной информации.</p>		
2.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:		
	Заявка на оценку	12.08.2022г.	
2.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки: объекты оценки принадлежат на праве собственности и аренды.		
2.5	Цель оценки: определение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки, для совершения сделок, связанных с отчуждением объектов оценки		
2.6	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для совершения сделок, связанных с отчуждением объектов оценки		
2.7	Вид стоимости: рыночная стоимость		
2.8	Дата оценки Объекта (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 19.08.2022 г.		
2.9	Дата проведения осмотра Объекта: 12.08.2022г.		
2.10	Срок проведения оценки: с 12.08.2022г. по 22.08.2022г.		
2.11	Порядковый номер отчета: 398/22		
2.12	Денежная единица для измерения стоимости: рубль		
2.13	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотру: объем работ по осмотру оцениваемого имущества ограничивается визуальным осмотром. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основе визуального осмотра и представленных Заказчиком документов.		
2.14	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: в порядке и на условиях, определенных заключенным договором на оказание услуг по оценке		
2.15	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки): не требуется		
2.16	Итоговая величина стоимости: итоговая величина стоимости будет представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления		
2.17	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость: определение границ интервалов не предусмотрено		
2.18	Обременения в отношении объекта оценки: в отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.		
2.19	Требования к оформлению документа об оценке: в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998, стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также с иными нормативными правовыми актами РФ		
2.20	Допущения, на которых должна основываться оценка:		
	Допущения, на которых должна основываться оценка указаны в разделе 4.3 отчета		
3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике		
3.1.	Заказчик: ООО «Топливная компания»		
	организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью		
	полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Топливная компания»		
	основной государственный регистрационный номер: 1111326000400		
	дата присвоения основного государственного регистрационного номера: 28.02.2011г., УФНС по Республике		

	Мордовия	
	место нахождения: 430005, г.Саранск, пр. Ленина, д. 21, офис 517	
	руководитель: Насакин Олег Евгеньевич – конкурсный управляющий, действующий на основании решения Арбитражного суда РМ от 12.05.2022г. (дело №А39-604/2021)	
3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	
3.2.	Оценщик Сухов Эдуард Владимирович	
	серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата и орган, выдавший указанный документ (паспорт): 8918 500173 выдан МВД по РМ 21.03.2019г.	
	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 131500092370	
	информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	
	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов – оценщиков» №642 от 17.08.2007г.	
	место нахождения оценщика: 430000 г.Саранск, ул. Коммунистическая, 13	
	Телефон: тел.+7-9271858773	
	Электронная почта: syhov1@yandex.ru	
	номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом Нижегородского Государственного университета им. Н.И.Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП №629462 от 29.06.2005г.	
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026646-1 от 28.07.2021г. «Оценка недвижимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 28.07.2021г. №210. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №029168-2 от 06.09.2021г. «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 06.09.2021г. №216.	
	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	
	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование», на период с 01.12.21 по 30.11.22г. на три миллиона руб. (полис №009-073-007623/21)	
	стаж работы в области оценочной деятельности: 16 лет.	
	Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора	
	Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
	Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
	ОГРН	1081327000556
	Дата присвоения ОГРН	09 апреля 2008г.
	Местонахождение юридического лица	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
	Сведения о страховании ответственности компании	Договор №22040В4000004 от 18 мая 2022г. страхования ответственности юридического лица, выдан АО "ВСК", г. Москва, ул. Островная. д.4. Мордовский филиал: 430005, г.Саранск, ул.Маринина, д.20. тел 8 8342 333574, срок страхования с 03 июня 2022г. по 02 июня 2023г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
	Контактная информация юридического лица	Тел. 8 (8342)314561, 89603300358, e-mail: expert13-saransk@yandex.ru
	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиками ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
	Период работы Оценщика в организации	с 01.06.2020г. по настоящее время
4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности:	
4.1	информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	
	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»; - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 26.09.2014г. - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г. - Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. протокол №78 (в действующей редакции) - Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка машин и оборудования», утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. протокол №78 (в действующей редакции) 	
4.2	обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки	
	Использование федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено положениями указанных стандартов.. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол №78 от 15.08.2008г. (в действующей редакции) является обязательными для Оценщика, поскольку он является его членом.	
4.3	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков. 2. В данной работе Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевой статистикой, соответствующим рынком, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же из вторичных источников информации и документов, предоставленных владельцами. 3. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. 4. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности. 5. От Оценщиков не требуется и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют 	

	<p>требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>6. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования. Оценщики не проводили измерительной работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.</p> <p>7. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщики не несут ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.</p> <p>8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.</p> <p>9. Мнение Оценщиков относительно стоимости собственности действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.</p> <p>11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.</p> <p>12. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основе личного визуального осмотра и представленной информации.</p>
5.	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
5.1	Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки
	полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Топливная компания»
	основной государственный регистрационный номер: 1111326000400
	дата присвоения основного государственного регистрационного номера: 28.02.2011г., ИФНС по Ленинскому району г.Саранска
	место нахождения: 430005, Республика Мордовия, г.Саранск. Проекти Ленина, 21, оф.517
	руководитель: генеральный директор Завьялов Дмитрий Евгеньевич (ИНН 132813882682). Определением Арбитражного суда РМ от 05.08.2021г. (дело №А39-604/2021) в отношении организации введена процедура наблюдения. Временным управляющим назначен Насакин Олег Евгеньевич.
5.2	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:
	<p>1. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАО». Источник информации: http://smao.ru/npsmaos</p> <p>2. Анализ рынка:</p> <ul style="list-style-type: none"> • https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022) • Справочник оценщика недвижимости-2018 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Н.Новгород, 2018 • Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 1 и Часть 2». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 • Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 <p>3. Сведения об аналогах объекта оценки. Источник информации: https://www.avito.ru</p>
	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
	Заявка на оценку
	12.08.2022г.

5.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки:
5.3.1	Характеристика местоположения и текущей ситуации в регионе расположения объекта оценки
<p style="text-align: center;">Общая характеристика Республики Мордовия</p> <div style="text-align: center;">   </div> <p style="text-align: right;"> Код ОКАТО: 89 Цифровой автомобильный код: 13 Площадь, тыс. кв. км.: 26.2 Экономический регион: Волго-Вятский район Округ: Приволжский федеральный округ </p> <p>Географическое положение. Мордовия расположена в центре европейской части России. Ее крайние точки определяются географическими координатами 53° 38' – 55° 11' с. ш. и 42° 11' – 46° 45' в. д. Максимальная протяженность с запада на восток 280 км, с севера на юг – 140 км. Площадь 26,2 тыс. км². Столица Мордовии - Саранск (328 900 человек) находится в 600 км от Москвы. В административном отношении в Мордовии выделяются 22 района и территория, подчиненная Саранскому горсовету. На севере республика граничит с Нижегородской областью, на востоке – с Чувашской Республикой и Ульяновской областью, на юге – с Пензенской, а на западе – с Рязанской областью. Республика входит в Приволжский федеральный округ. Через территорию Мордовии проходят основные железнодорожные магистрали, связывающие центр с Уралом и Сибирью, север с Поволжьем; развита система автомобильных дорог.</p> <p>Территория Мордовии находится в центре Русской равнины, на северо-западных склонах Приволжской возвышенности, которая на западе республики переходит в Окско-Донскую низменность. Наиболее возвышенным является междуречье Алатыря и Суры, где абсолютные отметки достигают 334 м, снижаясь в поймах рек до 89-115 м. Долины Суры, Мокши, Алатыря и их притоков террасированы.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Геологическое строение. Наиболее древними отложениями, имеющими выходы на дневную поверхность, являются верхнекаменноугольные. Они картируются в северо-западных районах республики - по рекам Мокша, Сатис, Уркат. Представлены эти горные породы переслаиванием пачек известняков, доломитов и доломитизированных известняков. Общая мощность отложений каменноугольного возраста до 400 м.</p> <p>Особенности геологического строения определяют минерально-сырьевой потенциал. Сырьевая база Мордовии включает следующие полезные ископаемые: 1) глины, суглинки легкоплавкие для изготовления кирпича; 2) глины, суглинки легкоплавкие для керамзитовых изделий; 3) глины тугоплавкие для строительных материалов; 4) глины для цемента; 5) диатомиты для производства теплоизоляционных материалов; 6) пески для бетона; 7) пески для силикатных изделий; 8) строительные пески; 9) камни строительные; карбонатные породы для строительной извести; 10) сырье для минеральных красок.</p> <p>Основные ресурсы подземных вод сосредоточены в водоносной каменноугольно-пермской, средне- и верхнекаменноугольной карбонатной серии. Их потенциальные эксплуатационные запасы по территории Мордовии составляют 2409,9 тыс. м³/сут (в том числе пресных - 2112,5, с минерализацией 1-1,5г/дм³-198,9 и с минерализацией 1,5-3,0г/дм³ -98,5 тыс.м³/сут). Эксплуатационные запасы рассчитаны в объеме 7,7 тыс. м³/сут.</p> <p>Климат. Приток прямой солнечной радиации в Мордовии изменяется от 5,0 (в декабре) до 58,6 кДж/см² (в июне). Суммарная радиация за год 363,8 кДж/см², радиационный баланс - 92,1 кДж/см². Около 70-80% солнечной энергии идет на испарение, 20-30% затрачивается на нагревание воздуха. Среднегодовая температура воздуха варьирует от 3,5 до 4,0°С. Средняя температура самого холодного месяца (января) изменяется в пределах -11,5-12,3°С, отмечаются понижения температуры до -47°С. Экстремальные значения температуры летом достигают 37°С. Средняя годовая сумма</p>	

осадков на территории Мордовии-620мм. В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения.

Республика Мордовия относится:

к 1-му территориальному поясу;

ко II-му климатическому району;

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

Поверхностные воды. Речная сеть принадлежит бассейнам рек Мокши и Суры. Всего в республике насчитывается 1525 водотоков общей протяженностью более 9 тыс. км. Густота речной сети для всей территории составляет 0,23 км². Водный режим рек характеризуется наличием летней и зимней межени, весеннего половодья и осенних паводков. Самым многоводным месяцем является апрель, на который приходится более половины объема годового стока.

Мокша - главная река Мордовии, протекает в ее западной части в меридиональном направлении до впадения р. Уркаг, далее направление изменяется на субширотное. Мокша является правым притоком р. Оки и впадает в нее в Рязанской области. Ширина русла 60-90 м, глубина 5-8 м. Наиболее крупными притоками Мокши на территории Мордовии являются Вад, Уркаг, Сивинь. Река Сура протекает вдоль юго-восточной границы Мордовии. Ширина русла колеблется от 100 до 150 м, глубина - до 10 м. Скорость течения 0,3-1,0м/с. Притоки Суры: Большая Кша, Большая Сарка, Меня, Алатырь. В центральной части республики протекает Инсар - правый приток р.Алатырь. Ширина русла 15-30м, глубина 4-6м.

Почвы и растительность. Почвенный покров Мордовии представлен 12 типами почв, характерных для лесостепной зоны. Наибольшее распространение имеют подзолистые, серые лесные, черноземы, аллювиальные почвы. Подзолистые почвы находятся главным образом в западной и северо-западной Мордовии, а также в левобережьях Алатыря и Суры. Черноземы распространены массивами в центральных частях бассейнов рек Инсар, Пьяна, Меня, Рудня, а также на Мокша-Вадском междуречье. Леса занимают около 26 % территории и расположены в бассейнах рек Вад, Сатис, Сивинь, в долинах Мокши, Суры и Алатыря. В этих районах преобладают хвойные и смешанные леса. В центральной и восточной Мордовии на приводораздельных пространствах распространены широколиственные леса. Основными лесообразующими породами являются сосна обыкновенная, ель обыкновенная, дуб черешчатый, ясень обыкновенный, клен платановидный, вяз гладкий, бородавчатая и пушистая береза, ольха клейкая, липа мелколистная, тополь черный. Лесной потенциал республики представлен запасами хвойных и лиственных пород в объеме 87 млн м³.

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

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

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

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

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

региона планируется привлечь 716 млрд. рублей.

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

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

Ведущие промышленные предприятия Мордовии входят в число лучших предприятий Приволжского федерального округа и России, тесно сотрудничают с зарубежными партнерами. Так, развиваются совместные проекты предприятий республики с телекоммуникационными компаниями Alcatel и Nokia, функционирует Саранский филиал пивоваренной корпорации «САН ИнБев», филиал группы компаний Danone-Юнимилк «Молочный комбинат „Саранский“»

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

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

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

Обширные леса, занимающие площадь в 744,5 тыс. га, служат сырьевой базой для **деревообрабатывающей** промышленности. Лесоперерабатывающий комплекс позволяет перерабатывать ежегодно до 500 тыс. м³ древесины. Широкая сеть предприятий может вырабатывать до 200 тыс. м³ пиломатериалов, имеются мощности по производству свыше 300 тыс. м³ щитовых жилых домов. Переработкой древесины занимаются деревообрабатывающие комбинаты, крупнейшие из них - ОАО "Уметский ДОК", Саранский ДОЗ, а также ЖХ-385. На них производятся мебель и мебельные заготовки.

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

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

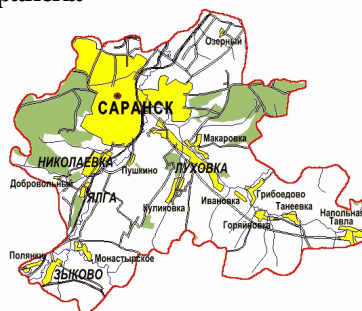
В настоящее время длина железных дорог на территории республики составляет 543,4 км, из них электрифицировано 279,4 км. Для внутренних перевозок большое значение имеет автомобильный транспорт, позволяющий перевозить грузы с минимумом погрузочно-разгрузочных работ. Протяженность автомобильных дорог общего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

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

Потенциал развития Республики Мордовия

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

Общая характеристика г. Саранска



Основан в 1641 году. Столица Республики Мордовия. Политический, экономический, научный и культурный центр. Территория 71,5 км². Население – 311 тысяч человек (2002). Находится в 642 километрах от города Москвы. Станция Куйбышевской ж.д. Узел автодорог.

Географическое положение. Территория, подчиненная городу Саранску, расположена в центральной части республики. Граничит с районами республики Мордовия: на севере - с Лямбирским, на востоке - с Кочкуровским, на юге и западе - с Рузаевским. Площадь территории составляет 98,9 км², протяженность с запада на восток - 27 км, с севера на юг - 23 км. Расстояния от Саранска до районных центров

по авто- или железным дорогам следующие: г.Ардатов (114 км), с.Атюрьево (143 км), рп.Атяшево (жд, 80 км), с.Большие Березники (60 км), с.Большое Игнатово (106 км), с.Дубенки (83 км), с.Ельники (140 км), рп.Зубова Поляна (жд, 201 км), г.Инсар (77 км), рп.Ичалки (жд, 63 км), рп.Кадошкино (жд, 65 км), г.Ковылкино (жд, 116 км), с.Кочкурово (25 км), г.Краснослободск (107 км), с.Лямбирь (12 км), рп.Ромоданово (жд, 30 км), г.Рузаевка (жд, 25 км), с.Старое Шайгово (60 км), г.Темников (168 км), с.Теньгушево (216 км), рп.Торбеево (жд, 168 км), рп.Чамзинка (48 км).

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

Полезные ископаемые. В районе имеются месторождения: кирпичных глин и суглинков - Пушкинское (с запасами 2831 тыс.м³); кирпичных глин - Саранское с запасами по участкам: "Поповка" по категориям А+В =1105 тыс.м³; "Трусовка" по категории С =2740 тыс.куб.м; керамзитовых глин - Никитское (2733 тыс.м³).Проявление кирпичных глин - Совхозное (1126 тыс.м³).

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

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

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

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

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

Ленинский район имеет площадь 22 км². В его состав входят центральный, северо-западный и юго-западный жилые массивы.

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

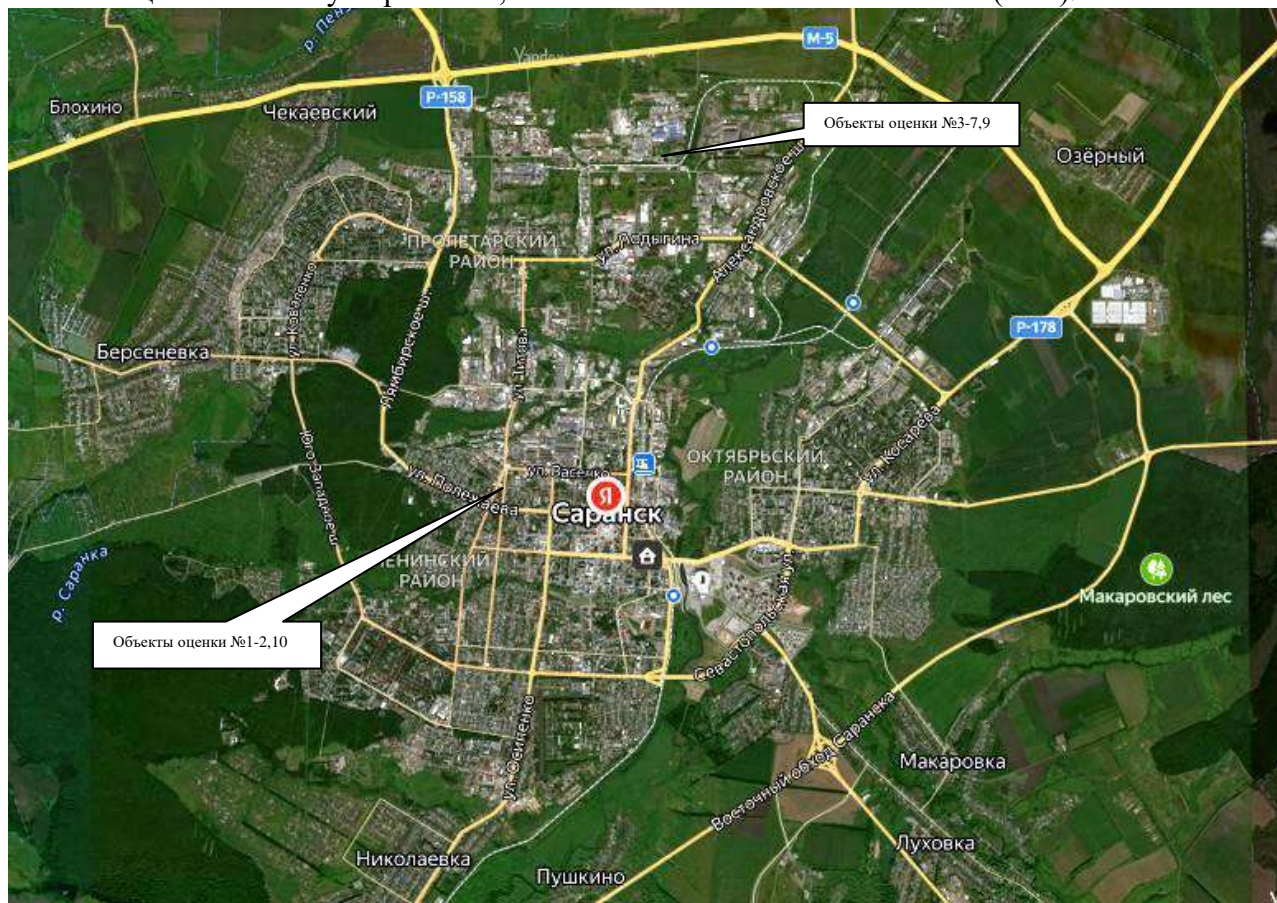
Северо-западный жилой массив сформировался в 1940-1950-е гг. в районе телецентра и электролампового завода, когда наряду с уже существовавшими улицами Дальняя, Лесная, Пионерская, Чкалова ближе к лесу начали застраиваться улицы Коммунистическая, Эрзянская, Б. Хмельницкого, Докучаева, Лермонтова, Огарева,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

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

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

	<p>Октябрьский район имеет площадь около 22км². Он состоит из северного, южного и восточного (заречного) жилых массивов.</p> <p><u>Северный жилой массив</u> возник в начале 1950-х гг. одновременно со строительством здесь тепловой электростанции.</p> <p><u>Южный жилой массив</u> расположен южнее улицы Невского и ограничен на западе улицей Комарова. В южной части микрорайона построен студенческий городок. Из промышленных предприятий наиболее крупными являются транспортные организации и мебельная фабрика.</p> <p><u>Восточный жилой массив</u> расположен в правобережье Инсара. В этой части города существуют три микрорайона: Посоп, Химмаш и поселок Гагарина.</p> <p>Село Посоп было включено в городскую черту в 1958 г. В последние десятилетия идет активная реконструкция района, строятся многоэтажные жилые дома со стороны развивающегося Химмаша.</p> <p>Химмаш начал строиться в начале 1960-х гг. южнее завода «Резинотехника». Застройка осуществлялась первоначально двух- и трехэтажными кирпичными домами, позднее - пятиэтажными кирпичными и блочными, а в конце XX в. - девятиэтажными домами. Химмаш развивался как «спальный» район, и, как следствие, здесь мало административных зданий и промышленных предприятий.</p> <p>На территории Октябрьского района расположено 19 крупных промышленных предприятий: ОАО «Орбита», ОАО «Медоборудование», ГП «Саранский тепловозремонтный завод», ОАО «Саранский завод "Резинотехника"», ТЭЦ-2, ОАО «Максо» (Саранский мясокомбинат), ОАО «Саранская швейная фабрика», ОАО «Керамик», ГП «Саранскмебель», ОАО «Теплоизоляция», строительные организации и др. В районе находятся Мордовский государственный педагогический институт им. М. Е. Евсевьева, Саранский кооперативный институт Московского университета потребительской кооперации, колледж электроники, экономики и права, машиностроительный техникум.</p> <p>Пролетарский район занимает площадь более 27 км². Помимо ряда улиц, расположенных в центральной и северной частях города, в его состав входит жилой массив Светотехника.</p> <p><u>Жилой массив Светотехника</u> образован в начале 1960-х гг. в северо-западной части Саранска за пригородным лесом. В течение последующих десяти лет он был подсоединен к центральной городской теплосети и газовому снабжению, установлено автобусное сообщение с центром города, закольцовывается троллейбусная линия. На смену кварталам с кирпичными домами малой этажности приходят 5-этажные дома из сборных железобетонных панелей и панельные дома повышенной этажности. Район развивается в северо-восточном и юго-западном направлениях. На территории Пролетарского района расположено 19 крупных промышленных предприятий: ОАО «Электровыпрямитель», ОАО «Завод "Сарансккабель"», ОАО «Лисма», ОАО «Биохимик» и др. По генеральному плану 1989 г. предусматривались развитие Саранска по главной композиционной оси - реке Инсар в южном направлении, создание в жилых районах общественных центров, реконструкция транспортной системы, развитие паркового пояса. Генеральный план 1998 г. содержит предложения по реконструкции жилой застройки первых типовых серий, экологическим мероприятиям, охране памятников архитектуры.</p> <p>Экономическое развитие. Саранск является крупнейшим в республике транспортным узлом, в котором функционируют двухпутная магистральная линия железной дороги и крупнейшие станции, пять направлений республиканских автодорог, а также аэропорт. Основу экономики г. Саранска, как и республики в целом, составляет машиностроительный комплекс, который объединяет 57 предприятий различных подотраслей, причем 34 из них располагаются в черте города. На предприятиях Саранска выпускается около 85 % всего объема продукции машиностроительного комплекса.</p> <p>Крупными производителями и поставщиками непродовольственных товаров народного потребления на местный рынок и рынки других регионов России, в том числе и в порядке конверсии, являются ведущие предприятия машиностроительной и металлообрабатывающей промышленности: ОАО «Электровыпрямитель», ОАО «Лайме», ОАО «Орбита», ГП «Саранский механический завод», ОАО «Завод Сарансккабель» и др.</p>
5.3.2	Сведения об имущественных правах и наличии обременений
	Согласно представленных документов, собственником объектов оценки является ООО «Топливная компания» (ОГРН 1111326000400).
5.3.3	Информация о текущем использовании объекта оценки
	На момент осмотра, объекты оценки использовались частично. Часть объектов не эксплуатировались.
5.3.4	Информация о физических свойствах объекта

Объекты оценки представляют собой производственные (нежилые) здания, сооружения и земельные участки, используемые для производственной деятельности. На дату оценки, часть объектов оценки не эксплуатировались, часть использовались по назначению (АЗС).



Объекты оценки №1-2,10 (АЗС) расположены в центральной части города, на пересечении ул.Титова и ул.Гагарина, напротив (к западу) от сквера Светотехников.

Объекты оценки №3-7,9 (производственные здания и сооружения) расположены в северной части города, в промзоне «Северный тупик», к востоку от территории «Моровоптцентра»

Объект оценки №8 (земельный участок у АЗС) расположен в северной части г.Ардатов, у проезжей части ул.Рабочая выезд на а/дорогу 89К-06 (рп.Комсомольский-пгт.Атяшево-г.Ардатов-граница Чувашии. Подъездные пути с твердым покрытием доветворительного состояния.

Объекты оценки №11-19 представляют собой различное оборудование, используемое в производственной деятельности.

№	Наименование объекта	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.
1.	автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А, кадастровый №13:23:1004117:124	21 051 095,02
2.	право аренды земельного участка, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС); площадью: 943 м2; Адрес: Республика Мордовия, г.Саранск, пересечение ул.Гагарина и ул.Титова, кадастровый №13:23:1004117:112	н/д
3.	Здание; Нежилое; 220.9 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:172	924 000,00
4.	Здание; Нежилое; 248 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:85	1 025 000,00
5.	Сооружение; Протяженность 650 м. ; электроснабжение; Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4, кадастровый №13:23:1008011:174	210 287,00
6.	Земельный участок; 0.8 +/- 0.3 кв.м.; для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП); Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, кадастровый №13:23:1008011:180	н/д
7.	Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской, кадастровый №13:23:1008032:148	210 287,00
8.	Земельный участок; обслуживание автотранспорта; 1127 +/- 12 кв.м.; Республика Мордовия, Ардатовский	104 993,23

	район, г. Ардагов, ул. Рабочая, 77/1, кадастровый №13:01:0132012:203	
9.	Трансформатор №1602 ЕГ027 тип ТМГ-250/10 У1 250 кВА	н/д
10.	Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А	783 955
11.	Аппарат высокого давления HD 10/25	12460
12.	Биотуалет (на АЗС № 8, 15, 18, 21, 26, 33, 59)	69651
13.	Верстак (на АЗС №15)	3985
14.	Витрина холодильная (на АЗС №58)	7389
15.	Кондиционер оконный (на АЗС №58)	3124
16.	Пенное копые (на АЗС №58)	3262
17.	Шкаф мет.д/инвентаря (на АЗС №8)	3774
18.	Пылесос NT 65/2 (на АЗС №58)	8099
19.	Шкаф мет.д/одежды (на АЗС №58)	11976

5.3.5 Объекты оценки

- 1** автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А, кадастровый №13:23:1004117:124



Сооружение 13:23:1004117:124

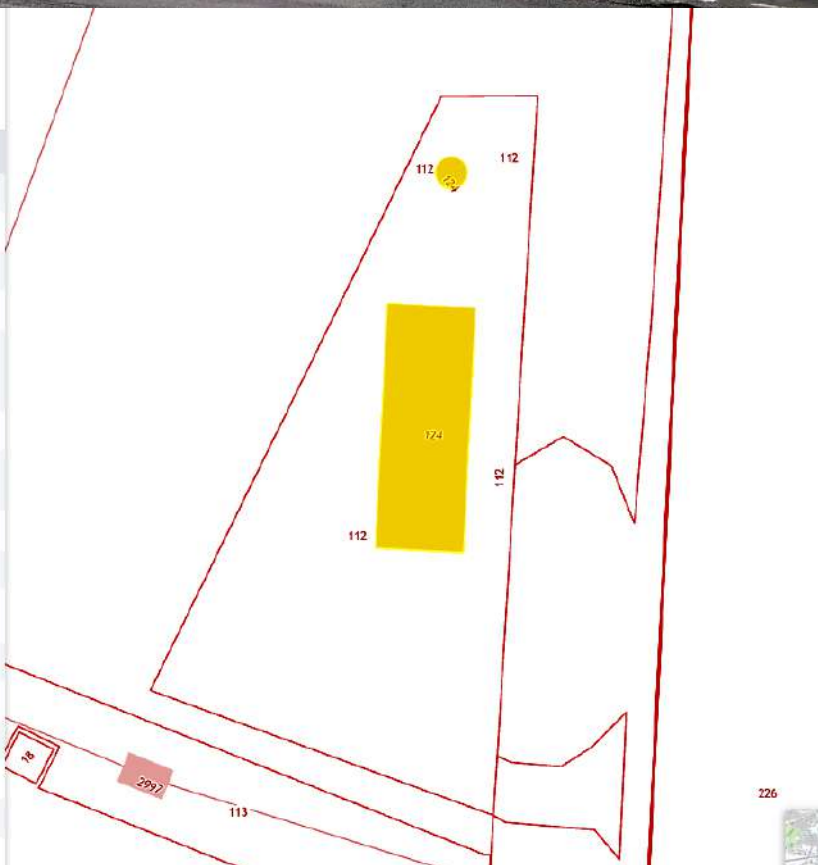
Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А

Автозаправочная станция в г. Саранск

[План ОКС](#) → [План КК](#) →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Сооружение
Кадастровый номер:	13:23:1004117:124
Кадастровый квартал:	13:23:1004117
Адрес:	Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А
Наименование:	Автозаправочная станция в г. Саранск
Назначение:	Сооружение топливной промышленности
Площадь общая:	133,8 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 432 212,91 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	29.11.2021
дата внесения сведений:	14.12.2021



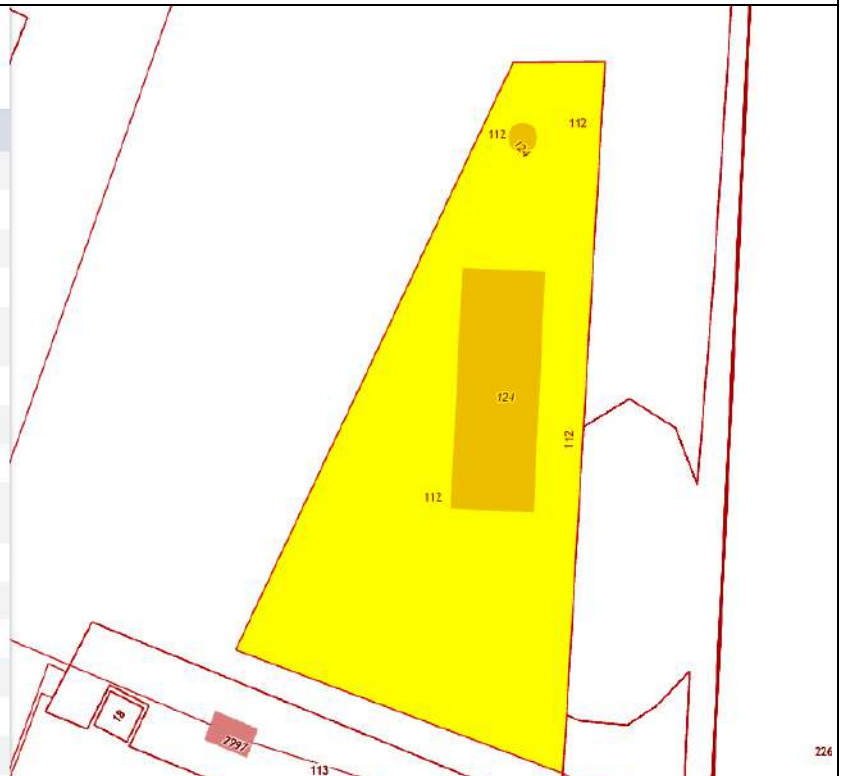


Наименование	Автозаправочная станция в г.Саранск
Назначение	Сооружение топливной промышленности
Местоположение	Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А
Кадастровый №	13:23:1004117:124
Год постройки	2016
Группа капитальности	4
Площадь по внутреннему обмеру м ²	133,8
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	доступное
Балансовая стоимость	21 051 095,02 (2016)
Кадастровая стоимость, руб.	7432212,91
состав	Автоматическая АЗС, навес, островок с раздаточной трехтопливной колонко (6 рукавов) - 1 шт., терминал оплаты, подземный металлический резервуар - 3шт., уборная

2 право аренды земельного участка, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС); площадью: 943 м2; Адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, пересечение ул. Гагарина и ул. Титова, кадастровый №13:23:1004117:112

Земельный участок 13:23:1004117:112
 Республика Мордовия, г. Саранск, пересечение ул. Гагарина и ул. Титова
 для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС)
 План ЗУ → План НК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	13:23:1004117:112
Кадастровый квартал:	13:23:1004117
Адрес:	Республика Мордовия, г. Саранск, пересечение ул. Гагарина и ул. Титова
Площадь уточненная:	943 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 182 313,81 руб.
дата определения:	19.06.2013
дата утверждения:	01.01.2015
дата внесения сведений:	09.02.2015
дата применения:	-



Местоположение	Республика Мордовия, г. Саранск, пересечение ул. Гагарина и ул. Титова
кадастровый №	13:23:1004117:112
Площадь, м2.	943
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС)
Вид права	право аренды
доля в праве	100/100
Кадастровая стоимость, руб	3182313,81
Рельеф	ровный
Транспортная доступность	хорошая

3 Здание; Нежилое; 220.9 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:172



Здание 13:23:1008011:172

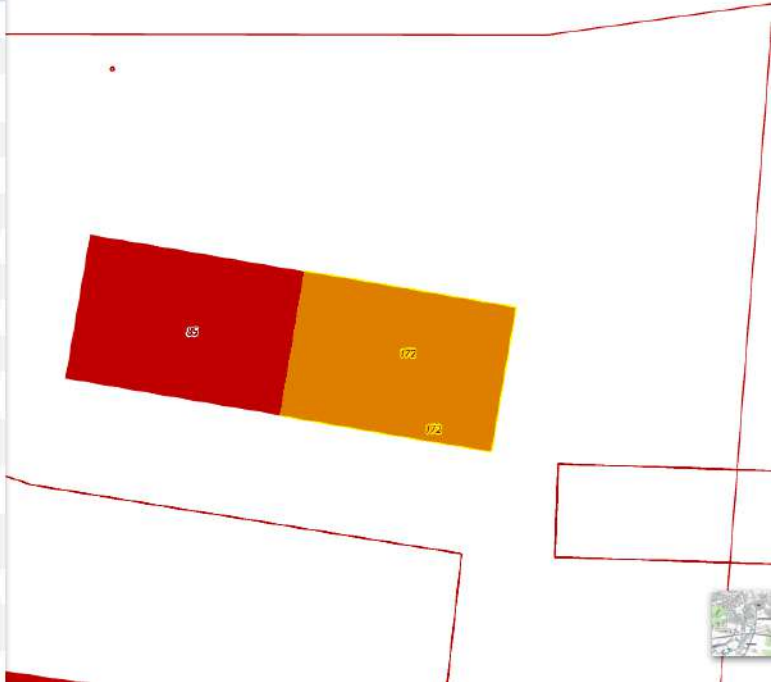
Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я, д. 8

ЗДАНИЕ КРЫТОЙ СТОЯНКИ

План ОКС → План КК →



Информация	Услуги
Площадь общая:	220,9 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Формы собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	606 184,94 руб.
дата определения:	01.07.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	19.01.2013
дата применения:	-
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	1
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Из унифицированных железобетонных элементов
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1984
ввод в эксплуатацию:	-

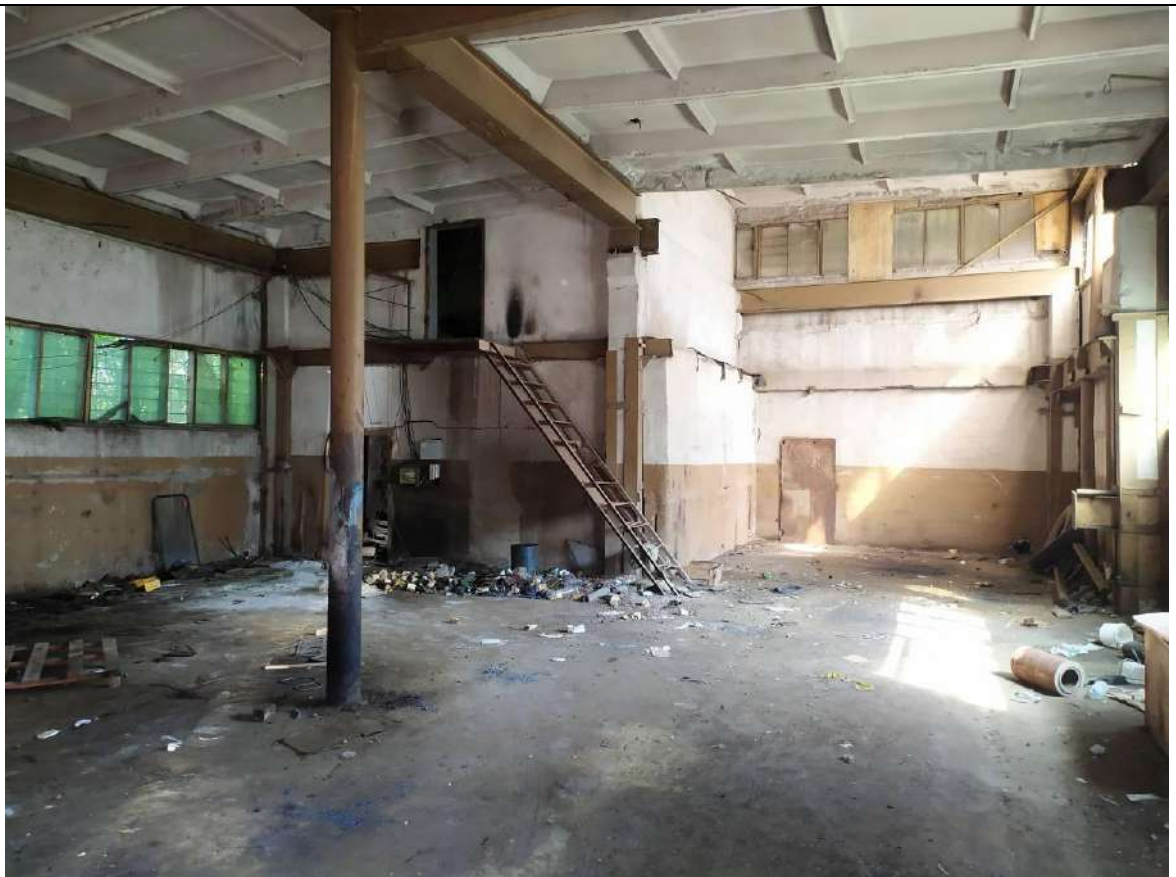


Наименование	Здание крытой стоянки
Местоположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8
Кадастровой №	13:23:1008011:172
Год постройки	1984
Группа капитальности	1
Площадь по внутреннему обмеру м ²	220,9
Состояние объекта	Неудовлетворительное. Коммуникации демонтированы, кровля – следы протечек
Транспортная доступность	доступное
Балансовая стоимость	924000,00
Кадастровая стоимость, руб.	606184,94

4

Здание; Нежилое; 248 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:85





Здание 13:23:1008011:85

Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я, д. 8

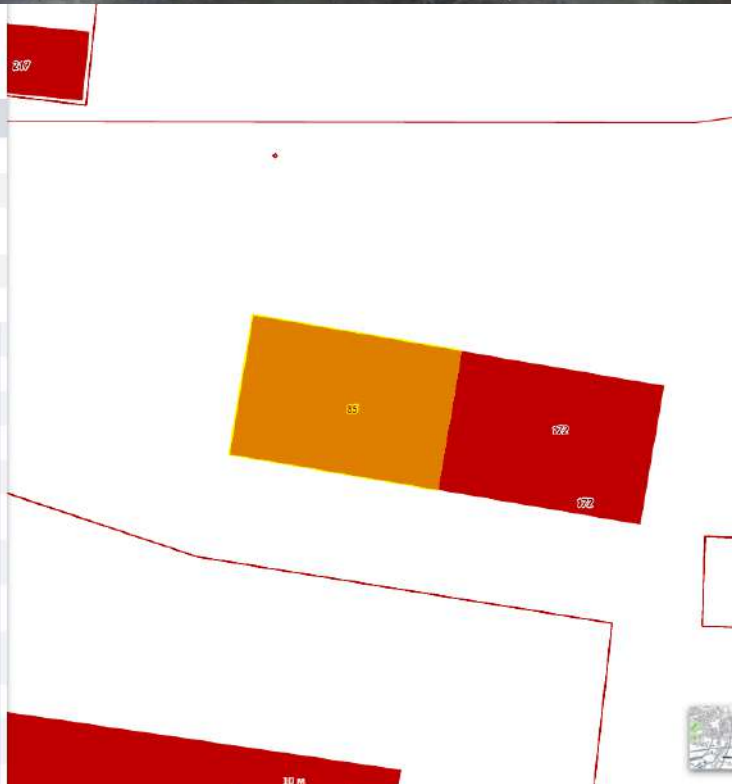
Здание слесарной мастерской

План ОКС → План КК →



30 м

Информация	Услуги
Площадь общая:	248 кв. м
Статус:	Ранее угнетенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Надстроная стоимость:	1 131 405,76 руб.
дата определения:	09.07.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.07.2020
дата применения:	09.07.2020
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	2
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Из унифицированных железобетонных элементов
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1971
свод в эксплуатацию:	-



Наименование	Здание слесарной мастерской
Местоположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8
Кадастровой №	13:23:1008011:85
Год постройки	1971
Группа капитальности	2
Площадь по внутреннему обмеру м ²	248
Состояние объекта	Неудовлетворительное. Коммуникации демонтированы, кровля – следы протечек
Транспортная доступность	доступное
Балансовая стоимость	1025000,00
Кадастровая стоимость, руб.	1131405,76

5

Сооружение; Протяженность 650 м. ; электроснабжение; Республика Мордовия, г Саранск, ул
Промышленная 2-я, от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4, кадастровый
№13:23:1008011:174



Сооружение 13:23:1008011:174 [Без координат границ](#)

Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4

Воздушная линия электропередачи(ЛЭП-10кВ)

Информация

Промышленная 2-я, от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4

Наименование: Воздушная линия электропередачи(ЛЭП-10кВ)

Назначение: электроснабжение

Площадь общей: -

Статус: Ранее учтенный

Разрешенное использование: -

по документу: -

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 625 417,59 руб.

дата определения: 01.01.2021

дата утверждения: 29.11.2021

дата внесения сведений: 14.12.2021

дата применения: 01.01.2022

Основные характеристики:

высота: -

глубина: -

протяженность: 650 м.



Наименование	Воздушная линия электропередачи(ЛЭП-10кВ)
Местоположение	Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4
Кадастровой №	13:23:1008011:174
Год постройки	н/д
Группа капитальности	-
Площадь по внутреннему обмеру м ²	650 м
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	доступное
Балансовая стоимость	210287,00

Кадастровая стоимость, руб.

625417,59

6

Земельный участок; 0,8 +/- 0,3 кв.м.; для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП); Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, кадастровый №13:23:1008011:180

Земельный участок 13:23:1008011:180
Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная
для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП)
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	13:23:1008011:180
Кадастровый квартал:	13:23:1008011
Адрес:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная
Площадь уточненная:	0,8 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	282,07 руб.
дата определения:	08.11.2012
дата утверждения:	01.01.2015
дата внесения сведений:	09.02.2015
дата применения:	-

Участки 13:23:1008011:180/*

8 объектов найдено

№	Кадастровый номер	Значок
1	13:23:1008011:180/8	☆
2	13:23:1008011:180/7	☆
3	13:23:1008011:180/6	☆
4	13:23:1008011:180/5	☆
5	13:23:1008011:180/4	☆
6	13:23:1008011:180/3	☆
7	13:23:1008011:180/2	☆
8	13:23:1008011:180/1	☆



Местоположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная
кадастровый №	13:23:1008011:180
Площадь, м2.	0,8
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП)
Вид права	право собственности
доля в праве	100/100
Кадастровая стоимость, руб	282,07
Рельеф	ровный

Транспортная доступность

хорошая

7

Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской, кадастровый №13:23:1008032:148



Сооружение 13:23:1008032:148 БС координат границ
 Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской
 Кабельная линия электропередачи (ЛЭП-0,4 кВ)

Информация	Услуги
Адрес:	Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской
Наименование:	Кабельная линия электропередачи (ЛЭП-0,4 кВ)
Назначение:	Электроснабжение
Площадь общая:	-
Статус:	Ранее учтенный
Разрешительное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	14 648,3 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	29.11.2021
дата внесения сведений:	14.12.2021
дата применения:	01.01.2022
Основные характеристики:	
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	35 м.



Наименование	Кабельная линия электропередачи (ЛЭП-0,4 кВ)
Назначение	Электроснабжение
Местоположение	Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской
Кадастровой №	13:23:1008032:148
Год постройки	-
Группа капитальности	-
Площадь по внутреннему обмеру м ²	35 м
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	доступное
Балансовая стоимость	210287,00
Кадастровая стоимость, руб.	14648,3

8

Земельный участок; обслуживание автотранспорта; 1127 +/- 12 кв.м.; Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, ул. Рабочая, 77/1, кадастровый №13:01:0132012:203



Кадастровый номер: [13:01:0132012:203](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
обслуживание автотранспорта

Земельный участок по адресу: [Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, ул. Рабочая, 77/1](#)

Уточненная площадь: 1 127 кв. м.

Ваш email, куда отправить отчет

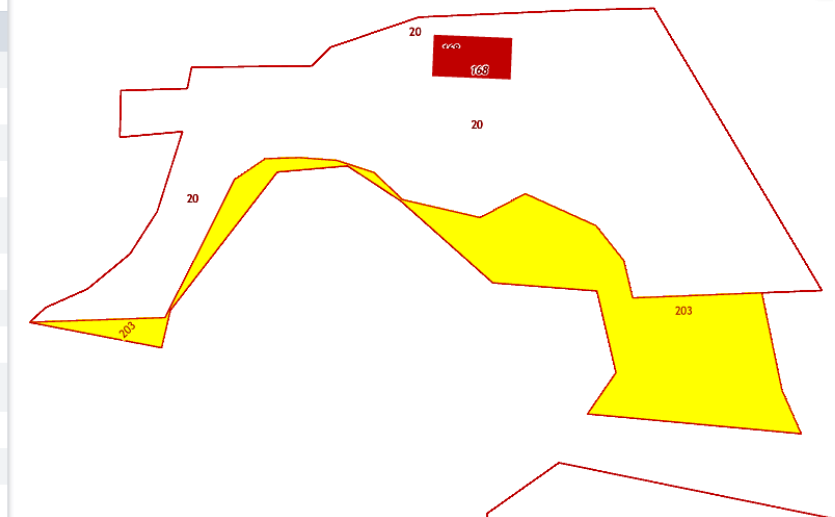
Получить подробный отчет




Земельный участок 13:01:0132012:203
Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, ул. Рабочая, 77/1
обслуживание автотранспорта

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	13:01:0132012:203
Кадастровый квартал:	13:01:0132012
Адрес:	Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, ул. Рабочая, 77/1
Площадь уточненная:	1 127 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	обслуживание автотранспорта
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	411 738,18 руб.
дата определения:	13.11.2017



Местоположение	Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, ул. Рабочая, дом 77/1
кадастровый №	13:01:0132012:203
Площадь, м2.	1127
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	обслуживание автотранспорта
Вид права	право собственности
доля в праве	100/100
Кадастровая стоимость, руб	411738,18
Рельеф	ровный
Транспортная доступность	хорошая

9	<p>Трансформатор №1602 ЕГ027 тип ТМГ-250/10 У1 250 кВА</p>  <table border="1" data-bbox="256 772 1519 840"> <tr> <td>КТП 250/4/10</td> <td>н/д г.в.</td> <td>1ед</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Техническое состояние</td> <td colspan="4">удовлетворительное</td> </tr> </table>	КТП 250/4/10	н/д г.в.	1ед			Техническое состояние	удовлетворительное								
КТП 250/4/10	н/д г.в.	1ед														
Техническое состояние	удовлетворительное															
10	<p>Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А</p>  <table border="1" data-bbox="256 1368 1519 1464"> <tr> <td>Баннер для светового фриза</td> <td>н/д г.в.</td> <td>1ед</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Техническое состояние</td> <td colspan="4">удовлетворительное</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td colspan="4">783955,00 (2016)</td> </tr> </table>	Баннер для светового фриза	н/д г.в.	1ед			Техническое состояние	удовлетворительное				Балансовая стоимость	783955,00 (2016)			
Баннер для светового фриза	н/д г.в.	1ед														
Техническое состояние	удовлетворительное															
Балансовая стоимость	783955,00 (2016)															
11	<p>Аппарат высокого давления HD 10/25</p>  <table border="1" data-bbox="256 2033 1519 2094"> <tr> <td>мойка karcher hd</td> <td>н/д г.в.</td> <td>1ед</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Техническое состояние</td> <td colspan="4">неудовлетворительное</td> </tr> </table>	мойка karcher hd	н/д г.в.	1ед			Техническое состояние	неудовлетворительное								
мойка karcher hd	н/д г.в.	1ед														
Техническое состояние	неудовлетворительное															

12 Биотуалет (на АЗС № 8, 15, 18, 21, 26, 33, 59)



биотуалет	н/д г.в.	7ед		
Техническое состояние	удовлетворительное			

13 Верстак (на АЗС №15)



Верстак слесарный	н/д г.в.	1ед		
Техническое состояние	удовлетворительное			

14 Витрина холодильная (на АЗС №58)



	Морозильный ларь	н/д г.в.	лед		
	Техническое состояние		удовлетворительное		

15 Кондиционер оконный (на АЗС №58)



	Оконный кондиционер	н/д г.в.	лед		
	Техническое состояние		удовлетворительное		

16 Пенное копые (на АЗС №58)





	Пеногенератор для мойки	н/д г.в.	лед		
	Техническое состояние		удовлетворительное		

17 Шкаф мет.д/инветаря (на АЗС №8)



	Шкаф металлический	н/д г.в.	лед		
	Техническое состояние		удовлетворительное		

18	Пылесос NT 65/2 (на АЗС №58)				
	Пылесос Karcher	н/д г.в.	1ед		
	Техническое состояние	неудовлетворительное			

19	Шкаф мет.д/одежды (на АЗС №58)				
	Шкаф металлический	н/д г.в.	4ед		
	Техническое состояние	удовлетворительное			

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

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

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

Социально-экономическая ситуация в России в 2022 году.¹

Инфляция



¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))

Темпы роста индекса потребительских цен в России в феврале-мае 2022 года, % в неделю, по данным Росстата

В первую неделю после вторжения цены на косметику выросли на 30-50 %^[19]. Рост цен на детские товары составил, по оценкам депутата Татьяны Буцкой, от 30 до 300 %^[20]. Рост цен на технику составил 25-30 %. Иностранные автомобили подорожали на 20 %, а российские — на 5-8 %. Из-за резкого роста цен на многие группы товаров в Думе предложили ввести «ценовые коридоры».

К 4 марта недельная инфляция в России увеличилась до 2,22 %. Столь существенный недельный рост цен стал самым высоким с 1998 года^[24]. Затем темпы инфляции стали сокращаться, к 8 апреля они уменьшились до 0,66 % в неделю, а к середине апреля снизились до уровня двухмесячной давности. Ratings прогнозирует, что к концу 2022 года потребительская инфляция в России достигнет 18 %.

Рынок труда. 8 марта Владимир Путин подписал закон о мерах экономической и социальной поддержки с целью стабилизации экономической ситуации. Они коснутся дополнительной индексации пенсий и порядка установления МРОТ.

По оценке экономиста Константина Сонины, на 16 марта с начала боевых действий из России выехало более 200 тысяч человек. По оценке главы РАЭК от 22 марта, Россию покинули 50-70 тысяч IT-специалистов¹.

По данным вице-спикера Совета Федерации Галины Кареловой от 23 марта, организации с общей численностью 8,4 миллиона человек заявили об изменении режима занятости работников; из них 96 тысяч человек находятся «в простое». Центр стратегических разработок ожидает сокращения числа рабочих мест в российской экономике на 2 млн к концу 2022 года.

По данным мэра Москвы Сергея Собянина, в Москве под риском потерять работу находится порядка 200 тыс. человек.

Сокращение экономики. За первые две недели после начала военного вторжения на Украину объём производства в России упал на 2 %.

Эксперты Центрального Банка РФ ожидают что ВВП России в 2022 году упадет на 8 %. До начала вторжения они прогнозировали рост ВВП на 2,4 %^[34].

По оценке главы Счетной палаты Алексея Кудрина от 27 апреля, российская экономика в 2022 году сократится на 8,8 % — 12,4 %. Как заявил Кудрин, «даже если мы попадем в эту вилку, которая является очень сложной... то это кризис, который больше, чем кризис 2009 года, больше, чем кризис пандемийный».

По прогнозам JPMorgan Chase, экономика России сократится на 35 % во втором квартале и на 7 % - в 2022 году. При этом ожидается, что экономический спад производства будет сопоставим с кризисом 1998 года. CNBC полагает, что нападение России на Украину и последовавшие за ней санкции отбросят экономику России как минимум на 30 лет назад, к старым советским временам. Агентство Fitch Ratings прогнозирует, что к концу 2022 года объём российской экономики упадёт на 8 %. S&P прогнозирует сокращение российской экономики за год на 22 %.

Финансовая система. Для финансовой системы России первый пакет экономических санкций в ответ на вторжение России на Украину возымел немедленный эффект. Российский фондовый рынок рухнул на 39 % по индексу РТС в первый день вторжения (24 февраля), с аналогичными падениями в последующие дни. Рубль упал до рекордных минимумов, в связи с обменами россиянами денег. Торги на Московской и Санкт-Петербургской фондовые биржах были приостановлены.

24 февраля Центральный банк России объявил о своих первых валютных интервенциях с интервенций декабря 2014, потребовавшихся в тот раз после присоединения Крыма в 2014 году, чтобы стабилизировать рынок. 25 февраля Совет Директоров ЦБ принял решение превентивно зафиксировать кредитные рейтинги, назначенные международными рейтинговыми агентствами при учёте своих регуляторных требований. Это было сделано для того, чтобы исключить влияние волатильности рынка и санкций на используемые в финансовой системе России оценки международных рейтинговых агентств¹. С 6 марта ЦБ РФ смягчил ряд требований к российским эмитентам, чьи акции торгуются на российских биржах^[47], в частности, требования по наличию кредитного рейтинга были отменены на период с 1 февраля по 1 октября 2022 года. К 8 марта Fitch, Moody's и S&P снизили кредитный рейтинг России до преддефолтного состояния^{[48][49]}. Позднее (15 марта) Евросоюз запретил рейтинговым агентствам оценивать российские компании^[50].

27 февраля Государственный пенсионный фонд Норвегии, крупнейший в мире суверенный

фонд, объявил о выходе из своих активов в России. Фонду принадлежало около 25 миллиардов норвежских крон (2,8 миллиарда долларов) в виде акций российских компаний и государственных облигаций^[51].

После объявления 26-28 февраля третьего пакета санкций, в рамках которых около половины золотовалютных резервов Центробанка (\$300 млрд) оказалось заморожено в странах G7^[52], стоимость рубля упала на 30 % по отношению к доллару США до 119 руб. (28 февраля)^[53]. В ответ Центральный банк России повысил учетную ставку до 20 %, пытаясь сбалансировать падающий рубль, временно закрыл Московскую фондовую биржу, обязал все российские компании продавать 80 % валютных резервов и запретил иностранцам выходить из активов в России^{[54][55]}.

Начиная с 28 февраля ЦБ РФ прекратил валютные интервенции, мотивировав это санкционной блокировкой своих долларовых и евровых корсчетов^[56], повысил ключевую ставку до 20 %^[57]. В российских городах появились длинные очереди у банкоматов, во многих из которых наличные закончились^{[58][59]}.

Ко 2 марта акции Газпрома, Роснефти и Лукойла, прошедшие вторичный листинг в Лондоне, потеряли соответственно 99,2 %, 88,1 % и 99,6 % своей стоимости с начала года, Сбер упал на 99,7 %, Полус — на 95,6 %. К этому дню совокупный объём торгов российскими ценными бумагами на Лондонской бирже сократился до такого уровня, что она приостановила торги ценными бумагами 27 российских компаний. FTSE Russel удалил российские листинги из своих индексов.

5 марта Владимир Путин подписал указ о временном порядке расчётов с кредиторами из недружественных стран. При платежах на сумму свыше 10 млн. рублей заемщик должен открыть в российском банке специальный счет на имя кредитора и перечислить туда сумму валютного долга в рублях по курсу на день платежа. 7 марта Правительством РФ был утверждён список недружественных стран, включающий в себя 48 государств^[63].

9 марта ЦБ установил новый порядок операций с наличной валютой, действующий по 9 сентября. В этот период клиенты банков могут снять до 10 тысяч долларов США в наличной валюте, а остальные средства — в рублях по рыночному курсу на день выдачи. Новые валютные счета и вклады в этот период гражданам можно будет обналичить только в рублях по рыночному курсу на день выдачи средств. Банки не будут продавать наличную валюту гражданам.

9 марта Владимир Путин подписал закон об отмене 20 % НДС на покупку физическими лицами драгметаллов в слитках. По мнению министра финансов Антона Силуанова, на фоне текущей «нестабильной геополитической ситуации» приобретение золота должно стать альтернативой покупке долларов.

23 марта Владимир Путин объявил о том, что дал поручение ЦБ и правительству до конца марта перевести торговлю российским газом с недружественными странами за рубли.

В конце марта курс рубля перешёл к росту, приблизившись к докризисным значениям (88 руб./доллар по сравнению с 78 руб./доллар за день до начала вторжения). Опрошенные Русской службой Би-Би-Си эксперты связали рост курса рубля с низким спросом на валюту. По мнению Wall Street Journal, растущий курс рубля перестал быть свидетельством восстановления экономики, так как он срежиссирован Центробанком, а реальный курс должен быть намного ниже. По оценке The Washington Post на восстановление рубля повлияло несколько факторов. Частично оно связано с существенным снижением спроса на валюту в России, в том числе ставшим результатом действий ЦБ, ограничившим её закупки на внутреннем рынке, но, в значительной степени, на подъём рубля оказал влияние российский экспорт нефти и газа, который продолжает приносить стране валюту.^[69]

По данным Центробанка на 25 марта, международные резервы России с 25 февраля сократились на \$25 млрд. По информации Центробанка, сокращение связано с валютными интервенциями, валютным рефинансированием, и валютной переоценкой активов^[52].

31 марта Путин подписал указ об изменении порядка оплаты поставок газа. Согласно указу, каждый покупатель должен будет открыть валютный и рублёвый счёт в Газпромбанке. Оплата будет производиться в валюте на валютный счёт, а Газпромбанк конвертирует валюту в рубли на Мосбирже. Ряд источников оценивают предложенную указом схему как компромиссную. Аналитики указывают на то, что она обеспечивает защиту валютной выручки Газпрома от исков в Евросоюзе, также отмечается, что она ускорит восстановление курса рубля.

К 6 апреля курс рубля к доллару вернулся к тому уровню, на котором он торговался до начала вторжения на Украину.

8 апреля ЦБ на внеочередном заседании снизил учётную ставку до 17 % и вновь разрешил

банкам, с 9 апреля, продавать валюту физическим лицам. Также, начиная с 11 апреля ЦБ отменил 12 % комиссию на покупку валюты для брокеров.

11 апреля Агентство кредитных рейтингов S&P высказало мнение, что Россия объявила дефолт по своему внешнему долгу, потому что предложила держателям облигаций выплаты в рублях, а не в долларах. Контрактные условия по этим облигациям не допускают выплату в рублях.

29 апреля Россия, всё же, провела долларовые платежи кредиторам, избежав дефолта.

4 мая Президент РФ Владимир Путин подписал указ о временном порядке исполнения корпоративных обязательств перед иностранными некоторыми иностранными кредиторами, который установил, что выплаты при распределении прибыли обществ с ограниченной ответственностью, хозяйственных товариществ и производственных кооперативов иностранным участникам из недружественных государств, осуществляется путём зачисления рублей на спецсчета, аналогично порядку выплат по кредитам, установленным президентским указом от 5 марта.

5 мая на открытии торгов Московской Биржи, курс доллара обновил двухлетний минимум, упав до 65 руб. 31 коп. за один доллар. Средний курс доллара на торгах в конце апреля-начале мая вернулся к уровню начала марта 2022.

23 мая, на фоне продолжающегося укрепления рубля, Владимир Путин подписал указ о снижении доли обязательной продажи валютной выручки экспортёрами с 80% до 50%.

Работа платёжных систем и зарубежных финансовых сервисов. 26-28 февраля был объявлен третий пакета санкций, в его рамках от SWIFT были отключены банки ВТБ, «Открытие», «Новикомбанк», «Совкомбанк», «Промсвязьбанк».

28 февраля Mastercard Inc. заблокировала несколько российских финансовых учреждений в своей платёжной сети. 1 марта VISA Inc. объявила о блокировке лиц, включённых в санкционный список, и о готовности соблюдать возможные будущие санкции.

Visa, Mastercard и American Express приостановили свою работу в России. Карты этих систем продолжают поддерживаться российской компанией НСПК и будут работать в России, но не будут работать за границей и на сайтах зарубежных интернет-магазинов. Так же в России перестали работать карты этих систем, выпущенные зарубежными банками.

Binance, крупнейшая в мире биржа криптовалют, также объявила, что будет блокировать российских лиц, которые попали под санкции, но не будет в одностороннем порядке замораживать учётные записи всех российских пользователей.

Нефтегазовый сектор. В результате вторжения цены на нефть марки Brent ненадолго поднялись выше 100 долларов за баррель впервые с 2014 года, после чего потеряли часть своей цены. В общей сложности с 22 февраля, когда были введены первые санкции, по 28 февраля, когда были введены санкции против ЦБ России, цена West Texas Intermediate и Brent выросла примерно на 5 долларов за баррель.

27 февраля BP, одна из семи крупнейших нефтегазовых компаний мира и крупнейший иностранный инвестор в России, объявила о выходе из капитала «Роснефти». В долю «Роснефти» входит около половины запасов нефти и газа BP и треть её добычи. Продажа может стоить компании до 25 миллиардов долларов, и аналитики отмечают, что маловероятно, что BP сможет возместить часть этой стоимости.

28 февраля правительство Канады объявило о запрете на импорт российской сырой нефти в Канаду из-за вторжения, что привело к сокращению ежегодного импорта сырой нефти в Канаду примерно на 400—500 миллионов долларов США.

Эталонная российская нефть марки Urals ко 2 марта торговалась с дисконтом в 18 долларов по отношению к Brent. По оценкам консалтинговой компании Energy Aspects, до 70 % российской нефти «изо всех сил пытались найти покупателей», поскольку её обычные покупатели в Европе искали сырую нефть с Ближнего Востока. В то время как санкции и токсичность ведения бизнеса в России были основными факторами риска, ещё одним фактором была сложная ситуация военного времени в Чёрном море, когда многие крупные судоходные компании требовали военного страхования для танкеров, забираемых из Новороссийска, основного нефтеотгрузочного терминала, расположенного на берегу Чёрного моря. Трудности со страхованием также повлияли на казахстанскую нефть, которая также использует Новороссийск для своего месторождения Тенгиз.

30 марта агентство Рейтер сообщило, что страны ЕС сократили импорт российской нефти примерно на 2 млн баррелей в сутки. Скидка на российскую нефть превысила 30 долл за баррель, но экспорт всё равно не превышает 3,63 млн баррелей в сутки.

Bloomberg ожидает, что, несмотря на все трудности и финансовые санкции из-за рубежа, Россия заработает почти 321 миллиард долларов на экспорте энергоносителей в этом году, что более чем на треть больше, чем в 2021 году. По словам TS Lombard, сочетание резкого обесценивания рубля и более высокой цены на нефть в долларах принесет дополнительные 8,5 трлн рублей (103 млрд долларов) в доход бюджета в этом году.

Продовольствие и сельское хозяйство. Цены на пшеницу выросли до самого высокого уровня с 2008 года в ответ на атаки 2022 года. Украина является четвёртым по величине экспортером кукурузы и пшеницы и крупнейшим в мире экспортером подсолнечного масла, при этом Россия и Украина вместе экспортируют 29 % мировых поставок пшеницы и 75 % мирового экспорта подсолнечного масла. 25 февраля эталонный фьючерсный контракт на пшеницу на Чикагской товарной бирже достиг самой высокой цены с 2012 года, при этом цены на кукурузу и сою также резко выросли. Президент Американской ассоциации пекарей предупредил, что цены на всё, что сделано из зерна, начнут расти, поскольку все зерновые рынки взаимосвязаны. Главный экономист по сельскому хозяйству Wells Fargo заявил, что Украина, вероятно, будет сильно ограничена в своих возможностях сажать урожай весной 2022 года и потеряет сельскохозяйственный год, в то время как эмбарго на российский урожай вызовет ещё большую инфляцию цен на продукты питания. Восстановление возможностей растениеводства может занять годы даже после прекращения боевых действий. Резкие скачки цен на пшеницу в результате конфликта вызвали напряжённость в таких странах, как Египет, которые сильно зависят от экспорта пшеницы из России и Украины, и спровоцировали опасения социальных волнений. 24 февраля китайское правительство объявило о снятии всех ограничений на российскую пшеницу в рамках соглашения, достигнутого ранее в феврале; газета *South China Morning Post* назвала это потенциальным «спасательным кругом» для российской экономики.

4 марта Продовольственная и сельскохозяйственная организация сообщила, что в феврале мировой индекс цен на продовольствие достиг рекордно высокого уровня, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 24 %. Большая часть данных для февральского отчёта была собрана до вторжения, но аналитики говорят, что затянувшийся конфликт может серьёзно повлиять на экспорт зерна.

Михаил Мишустин подписал распоряжение о запрете экспорта ржи, пшеницы, ячменя и кукурузы в страны Евразийского союза до 30 июня 2022 года, сахара – до 31 августа. По словам вице-премьера Виктории Абрамченко, экспорт по индивидуальным лицензиям в рамках квот будет разрешён. Принятые ограничения были введены, по заявлениям правительства, для защиты внутреннего продовольственного рынка перед лицом внешних ограничений.

Транспорт. В связи с российским вторжением на Украину, страны-санкционеры ввели жесткие ограничения на транспортное сообщение с Россией, в том числе закрытие воздушного пространства для российских самолётов, блокировку большей части наземного транспорта, и закрытие портов для российских судов. Эти ограничения, в частности, привели к многокилометровым очередям из российских фур на границе с ЕС, к простоям и к увеличению расходов на перевозку.

22 марта министр транспорта Виталий Савельев заявил, что пассажиропоток российских авиакомпаний по итогам 2022 года может составить 100 млн человек, что на 9,9% меньше чем в 2021 году. 21 мая Савельев заявил что санкции "практически поломали всю логистику в нашей стране", поэтому приходится искать новые логистические коридоры.

Оборонно-промышленный комплекс. 6 марта президент РФ подписал закон о возможном обращении в доход государства средств со счетов чиновников, законность получения которых госслужащий не смог подтвердить.

8 марта Владимир Путин подписал закон о мерах экономической и социальной поддержки с целью стабилизации экономической ситуации. Отменяются плановые проверки предприятий МСБ до конца 2022 года, для IT-компаний — до 2024 года. Также будет упрощена закупка медпрепаратов и изделий, введена процедура запрета на вывоз медицинских изделий, ввезённых из стран, применивших санкции в отношении РФ. Введена возможность появления новых правил лицензирования фармдеятельности, производства лекарственных препаратов и обслуживания медицинских изделий.

16 марта Владимир Путин на совещании по социально-экономической поддержке субъектов РФ поручил увеличить размер МРОТ, пенсий, зарплат бюджетников и всех социальных выплат.

	<p>Также президент РФ обратился к правительству, чтобы оно проанализировало эффективность мер по поддержке людей, оставшихся без работы, которые, по его мнению, необходимо расширить.</p> <p>17 марта премьер-министр РФ Михаил Мишустин заявил о том, что 18 марта все ограничения на передвижения между Россией и Белоруссией в границах Союзного государства будут сняты. Также он озвучил новые меры поддержки россиян: начало выплат в мае детских пособий семьям с невысокими доходами; 25 миллиардов рублей будет направлено на создание временных вакансий для потенциально безработных; а также выделены средства на реализацию региональных программ занятости и обучение безработных.</p>
6.2	<p>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта</p>
	<p>Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).</p> <p>В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).</p> <p>Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.</p> <p>Для лучшего понимания и более глубокого анализа рынок недвижимости рассматривается в двух аспектах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первичный рынок или рынок реализации построенных и введенных в эксплуатацию строительных объектов; - вторичный рынок - рынок бывших в эксплуатации производственных, жилых и коммерческих зданий и сооружений. <p>Различают следующие сегменты рынка недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ жилая недвижимость (жилье); ➤ коммерческая недвижимость; ➤ земельные участки. <p>Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:</p> <p><u>Жилая недвижимость (жилье)</u>, это индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности гражданина или юридического лица, либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначенные для постоянного проживания.</p> <p><u>Коммерческая недвижимость</u>. Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской деятельности. Функционально ее структурируют по непосредственному назначению, включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> • офисная недвижимость • торговая недвижимость • складская недвижимость • индустриальная (промышленная) недвижимость • гостиничная недвижимость <p><u>Офисная недвижимость</u> предназначена для осуществления управленческой и представительской функций компаний и сопутствующих им бизнес-процессов (бухгалтерия, архив). К объектам офисной недвижимости относятся: офисные здания и помещения, залы для конференций и презентаций, банки. Для классификации офисной недвижимости используются такие критерии: целевое назначение, возраст и расположение здания; архитектурное, конструктивное, планировочное и отделочное исполнение, инженерные решения, инфраструктура, система</p>

управления зданием, сервис и паркинг. Причём если ранее использовался критерий местоположения (чем ближе к центру города, тем выше класс объекта), то в современной практике этот показатель потерял свою важность из-за новых офисных комплексов международного уровня, построенных вне центральных частей крупных городов. И ему на смену пришёл показатель расположения, то есть оценка доступности со стороны транспортных линий.

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

Эта классификация является открытой, то есть ряд компаний, работающих в области коммерческой недвижимости, дополняют ее вводя дополнительные подклассы, поэтому возможны обозначение, в котором после указания класса офиса указаны дополнительные знаки, например, «А1», «А+(-)». Рассмотрим характеристики основных классов офисных помещений:

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

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

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

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

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

При классификации торговых помещений должны учитываться следующие параметры:

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

- паркинг;
- управление зданием, охрана

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

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

II - гипермаркеты;

III - супермаркеты и универсамы;

IV - салоны, мебельные центры, техноцентры;

V - универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины;

VI - павильоны и киоски;

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

VIII - бутик;

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

Среди торговых помещений большое распространение получили торговые центры. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. Выделяют микрорайонные, районные, окружные и региональные, суперрегиональные центры.

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

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

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

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

Суперрегиональные центры предлагают широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг трёх и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150000 кв. м. Торговая зона может

достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более..

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

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

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

Четвертый класс ("В"): склады, возведенные в 70 - 80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смены полового покрытия, установки современных охранных систем.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Гостиничная недвижимость как коммерческая стоит особняком. Гостиничный сегмент становится более привлекательным для инвесторов как вследствие снижения доходности в других сегментах, так и за счет предоставления городом льгот для гостиничных проектов. Здания гостиниц эксперты делят по «звездам». Раздача же «звезд» напрямую зависит от класса гостиничных номеров – люкс, полуплюкс и т.д. Однако споры о том, считать ту или иную гостиницу четырехзвездочной или пяти в среде экспертов гостиничной отрасли не утихают. Российский гостиничный комплекс весьма разнороден и в отличие от других сегментов коммерческой недвижимости гостиницы (особенно международные сетевые) практически никогда не идут на открытое снижение расценок на номера. Такова особенность этого рынка по сравнению с офисными или торговыми комплексами.

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

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

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

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

Земельные участки

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

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

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

Категория	Разрешенное использование
Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья
	земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями
	земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений
	земли, занятые замкнутыми водоемами
	земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельхозпродукции

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

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

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Кроме того, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место такая экономическая категория как стоимость права аренды. Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование.

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

В настоящее время существуют несколько видов стоимости земли, которые тем или иным образом влияют на рынок - рыночная, кадастровая и нормативная.

Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством.

Закономерны и результаты кадастровой оценки земли - наиболее дороги земли в центре города Саранска под объектами торговли, административными зданиями, автостоянками, домами многоэтажной застройки.

Нормативная стоимость земли используется в настоящее время для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Для собственников зданий и сооружений Земельным кодексом был установлен срок выкупа земли или заключения договоров аренды по нормативным ценам. В тоже время цены на первичном рынке растут и очень значительно. Так или иначе, увеличение нормативной цены за землю влияет и на рыночную стоимость земельных участков.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь в виду, что его функционирование идет по двум направлениям:

1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов.
2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащие частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности:

- на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (последнее особенно характерно для производственных баз и складских комплексов);
- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительство жилья, с 2009 года стали появляться предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Рынок земли, находящийся в частной собственности начал формироваться несколько позже, чем реализация земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности. В основном, предложения по продаже земельных участков (под ИЖС) начали публиковаться в средствах массовой информации с 2005 г. Далее, с развитием рынка на рынке недвижимости появились объявления о продаже имущественных комплексов, производственных баз. Стоимость земельных участков, как и в случае земель, реализованных на торгах и аукционах, во многом определяется разрешенным использованием и местоположением. Однако, у рынка земли, находящегося в частной собственности, имеются свои особенности.

Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. Состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах. Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на

всех уровнях административной власти цены на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения.

Автозаправочные станции

Автозаправочная станция – это разновидность малой распределительной нефтебазы, обеспечивающей топливом автомобили.

Автозаправочная станция (АЗС) – комплекс зданий, сооружений и оборудования, ограниченный участком площадки и предназначенный для заправки транспортных средств (кроме гусеничного транспорта) моторным топливом и маслом.

На АЗС организуется продажа масел, консистентных смазок, запасных частей, принадлежностей к автомобилям и другим транспортным средствам, прием от владельцев индивидуального транспорта отработанных масел и мелкой тары из-под нефтепродуктов, техническое обслуживание, а также оказание сервисных услуг по обслуживанию автотранспорта.

АЗС подразделяются на станции *общего пользования*, на которых осуществляется заправка любых автомобилей, независимо от их вида собственности и ведомственной принадлежности, и станции *ведомственные*, осуществляющие заправку автомобилей только определенных предприятий, организаций, фирм. На первых станциях осуществляется розничная торговля топливом за деньги либо по безналичной системе платежей. На вторых производится безналичный отпуск топлива с осуществлением его строгого учета по каждому потребителю (например, заправка автомобилей автотранспортного предприятия).

Автозаправочные станции общего пользования обычно располагаются в местах наибольшего скопления автомобилей: у автостоянок, в местах пересечения дорог, на автомагистралях.

Ведомственные автозаправочные станции обычно располагаются на территории тех предприятий, автомобили которых они заправляют. При их организации используются местные условия этих предприятий, поэтому их конструкция зачастую отличается от конструкций станций при одинаковых общих требованиях к ним.

По количеству оказываемых услуг АЗС подразделяются на собственно автозаправочные станции, осуществляющие только заправку автотранспорта топливом и маслами, и автозаправочные комплексы (АЗК), на которых помимо заправки топливом и маслами осуществляется его техническое обслуживание, мойка, расположены магазины по продаже запчастей, расфасованных нефтепродуктов, кафе и рестораны, кемпинги и прочие объекты для оказания услуг по обслуживанию автотранспорта и его владельцев и пассажиров.

Автозаправочные станции (АЗС) в соответствии с НПБ 111-98 на «Автозаправочные станции. Требования пожарной безопасности» классифицируются на следующие типы:

Многотопливная АЗС - АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств двумя или тремя видами топлива, среди которых допускается жидкое моторное топливо (бензин и дизельное топливо), сжиженный углеводородный газ (сжиженный пропан-бутан) и сжатый природный газ.

Топливозаправочный пункт - АЗС, размещаемая на территории предприятия и предназначенная для заправки транспортных средств только этого предприятия.

Традиционная АЗС - АЗС представляющая собой комплекс оборудования, специально сконструированного, смонтированного и используемого для приема, хранения и заправки транспортных средств (т.н. технологическая система) только жидким моторным топливом и характеризуется подземным расположением резервуаров и их разнесением с топливораздаточными колонками (ТРК).

Блочная АЗС - АЗС, технологическая система которой отличается от традиционной АЗС только размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.

Контейнерная АЗС - технологическая схема которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется надземным расположением резервуаров и размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.

Исторически сложилось так, что российские сети АЗС поделены на 2 категории:

- относящиеся к **вертикально-интегрированным нефтяным компаниям (ВИНК)** – Лукойл, Роснефть, Газпром нефть и т.д.;
- **независимые сети** – которые работают как самостоятельный вид бизнеса.

По приблизительным оценкам, на долю независимых сетей приходится порядка 60-65% всех АЗС в России, но при этом они собирают всего лишь около 40% выручки.

Официальная статистика делит АЗС на несколько видов:

- **обычные** – это стандартные АЗС, на которых реализуют бензин и дизельное топливо;
- **многотопливные** – если кроме жидкого моторного топлива реализуют еще и газовое;
- **газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)** – способны сжимать (компримировать) природный газ и заправлять им автомобили;
- **газозаправочные станции (АГЗС)** – работающие со сжиженным нефтяным газом;
- **криогенные АГЗС** – работающие со сжиженным природным газом;
- **электрические зарядные станции** – работают с электромобилями.

Рынок машин и оборудования

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тогда рынок машин и оборудования можно разделить на:

- Рынок силовых машин и энергетического оборудования

- Рынок рабочих машин и оборудования
 - Рынок информационных машин и оборудования
 - Рынок транспортных средств на:
 - Рынок железнодорожного транспорта
 - Рынок водного транспорта
 - Рынок автомобильного транспорта
 - Рынок воздушного транспорта
 - Рынок специального транспорта (трамваи, вагоны метро, карьерный транспорт, электрокары и пр.)
- Аналогично каждый из получившихся подвидов также делится на составные части, например, рынок автомобильного транспорта можно разделить на рынок грузовых автомобилей, легковых автомобилей, автобусов и прицепов. Далее можно сегментировать каждый из них по грузоподъемности, размеру, объему двигателя и т.д. Например, на рынке автобусов можно выделить рынок междугородних, международных и туристических автобусов, рынок автобусов среднего класса для перевозки пассажиров на небольшие расстояния (городской транспорт) и рынок миниавтобусов (вместимостью 7-15 человек).

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

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

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

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

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

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

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

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

На деловом рынке машин, оборудования и транспортных средств могут продаваться товары потребительского рынка (например, легковые автомобили, которые покупают предприятия или посредники и дилеры), но в таких случаях очень часто совершенно другими являются условия

продаж. И все же в большинстве своем товары делового рынка машин, оборудования и транспортных средств не имеют ничего общего с товарами потребительского рынка. Это различные производственные линии и оборудование, транспортные средства, предназначенные для перевозки людей и грузов на большие расстояния (ж/д, водный и авиатранспорт), производственная техника (сельхозтехника, строительные краны), телекоммуникационное оборудование и многое, многое другое. Существует еще рынок военной техники и вооружений, который является исключительно деловым. Но помимо всего вышеперечисленного, мы можем разделить рынок машин, оборудования и транспортных средств на *первичный* и *вторичный*.

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

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

Существует также классификация, предложенная Л.А. Лейфером²:

1.2 Классификация машин и оборудования

Таблица 1.2.1

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится
2	Спецтехника узкого применения	Автомобильная: Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые натки и др. Сельскохозяйственная комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

² «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019, С.19-23

3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и малярноочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

В соответствии с приведенной классификацией, оценщик пришел к выводу, что объекты оценки относятся к сегменту рынка недвижимости – коммерческой недвижимости производственного назначения и стационарные обычные автозаправочные станции, оборудование к категории «Серийное оборудование широкого профиля».

6.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Рыночная стоимость АЗС (автозаправочных станций), зависит от множества факторов: местоположения, класса качества и состава, комплектности, на федеральных автотрассах на автомагистралях, на выезде из города, с высоким транспортным трафиком, с большой плотностью АЗС, в городах с высокой плотностью застройки, современная комплексная АЗС с навесом, с современными ТРК, магазином, туалетом, автомойкой.

АЗС в черте населенного пункта и АЗС «на трассе» характеризуются разными ценообразующими факторами. В первом случае, например, - близость к территории многоэтажной жилой застройки, расположение рядом с автотранспортным предприятием и т.д. Во втором случае - категория прилегающей автодороги, интенсивность движения, преобладающий вид транспортных средств (ТС), и т.д. Поскольку объекты оценки располагаются как на «трассе» так и в пределах населенных пунктов, аналоги подбирались с учетом этих факторов.

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

Предложения продажи аналогов объектов оценки

№ п/п	Объект предложения	Стоимость продажи, руб.	Общ S, м2	Ст-сть 1м2/руб.	Местоположение	Источник информации ³
1.	Производственное помещение	6300000	900	7000	Саранск, Строительная ул., 12В	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_limonadnogo_tseha_900_m_2145845234
2.	Производственное помещение	4842000	269	18000	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 1	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_269_m_1642237184
3.	Производственное помещение	8000000	1022,3	7825	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_1022.3_m_2429992393
4.	Производственное помещение	30000000	2000	15000	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш., 15	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_2000_m_2209115903
5.	зу	15000000	21	714286	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 32	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/u_chastok_21sot._promnaznacheniya_2276643022
6.	зу	12500000	81,7	152999	Республика Мордовия, Саранск, ул. 2-я Промышленная, зу 38.	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/u_chastok_817_sot._promnaznacheniya_1926767942
7.	зу	20000000	25	800000	Республика Мордовия, Саранск, Московская ул., 39	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/u_chastok_25sot._izhs_2356187306
8.	зу	1400000	14	100000	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарский район	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/u_chastok_14sot._promnaznacheniya_2428434417
9.	зу	2500000	45	55556	Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул. Южный Тулик	https://www.avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_1975879717
10.	зу	900000	20	45000	Республика Мордовия, г.Ковылкино, улица Свободы, 1Д	https://www.avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_2383493794
11.	зу	5000000	69	72464	г. Саранск, ул. Сущинского	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/u_chastok_69_sot._promnaznacheniya_2461627711
12.	зу	1750000	14,17	123500	г. Саранск, Северо-восточное шоссе	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/u_chastok_147sot._promnaznacheniya_2444679456
13.	кпп-250	310000	1	310000	Московская область, г. Дмитров, Внуковская ул.	https://www.avito.ru/dmitrov/oborudovanie_dlya_biznesa/komplektnye_transformatornye_podstantsii_s_transfo_2524159414
14.	кпп-250	270000	1	270000	Республика Татарстан, Казань, ул. Николая Ершова, 29Г	https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_ktp_250_kv100.4_2514982455
15.	кпп-250	350000	1	350000	Кемеровская область, Кемерово, ул. Серебряный Бор, 21	https://www.avito.ru/kemerovo/oborudovanie_dlya_biznesa/ktp-250_kva_s_transformatorom_2148446421
16.	кпп-250	240000	1	240000	Воронежская область, Воронеж, ул. Берег реки Дон, 26Ак1	https://www.avito.ru/voronezh/oborudovanie_dlya_biznesa/podstantsiya_ktp_250-400kva_2339856228
17.	мойка karcher hd	30000	1	30000	Республика Башкортостан, Благовещенск, Южная ул.	https://www.avito.ru/bashkortostan/blagoveschensk/bytovaya_tehnika/moyka_vysokogo_davleniya_2186393530?location=648960
18.	мойка karcher hd	20000	1	20000	Нижний Новгород, пр-т Кораблестроителей, 26к2, этаж 5	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/remont_i_stroitelstvo/kerher_hd_0718-4m_moyka_vysokogo_davleniya_380v_2517062404
19.	мойка karcher hd	25000	1	25000	Ульяновская область, Ульяновск, Новая ул., 26	https://www.avito.ru/ulyanovsk/bytovaya_tehnika/moyka_vysokogo_davleniya_karcher_bu_2311084274
20.	мойка karcher hd	26000	1	26000	Москва, Новомосковский административный округ, пос. Коммунарка	https://www.avito.ru/kommunarka/bytovaya_tehnika/moyka_karcher_hd_718_c_1738217782?location=648960
21.	биотуалет	7500	1	7500	Республика Татарстан, Столбищенское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Горизонт, 288	https://www.avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/biotualet_kabina_bu_2522574504
22.	биотуалет	10000	1	10000	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 101	https://www.avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/biotualet_bu_2519988130

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

23.	биотуалет	10000	1	10000	Нижегородская область, Бор, Спортивная ул.	https://www.avito.ru/bor/remont_i_stroitelstvo/kabina_biotualet_bu_2498575022
24.	биотуалет	11000	1	11000	Чувашская Республика, Чебоксары, пр. Машиностроителей, 17А	https://www.avito.ru/cheboksary/remont_i_stroitelstvo/biotualet_bu_2414901317
25.	Верстак слесарный	3000	1	3000	Республика Мордовия, Саранск, пл. Тысячелетия	https://www.avito.ru/saransk/remont_i_stroitelstvo/stol_slesamyy_verstak_2446906950
26.	Верстак слесарный	5000	1	5000	Владимирская область, Муром, Нижегородская ул., 19	https://www.avito.ru/murom/remont_i_stroitelstvo/verstak_slesamyy_bu_2456634227?location=648960
27.	Верстак слесарный	5200	1	5200	Республика Башкортостан, Салават, пр-т Заки Валиди	https://www.avito.ru/salavat/remont_i_stroitelstvo/verstak_slesamyy_s_tiskami_2297905331?location=648960
28.	Верстак слесарный	7000	1	7000	Самара, Московское шоссе, 23-й километр, 30Е	https://www.avito.ru/samara/remont_i_stroitelstvo/verstak_slesamyy_2508661953
29.	Морозильный ларь	15000	1	15000	Пензенская область, Пензенский р-н, с. Богословка	https://www.avito.ru/bogoslovka/bytovaya_tehnika/prodaetsya_morozilnyy_lar_2496614084
30.	Морозильный ларь	15999	1	15999	Пензенская область, Пенза, Тернопольская ул., 18	https://www.avito.ru/penza/bytovaya_tehnika/prodam_morozilnik_2540204144
31.	Морозильный ларь	15000	1	15000	Чувашская Республика, Чебоксары, Канашское ш., 4	https://www.avito.ru/cheboksary/bytovaya_tehnika/morozilnyy_lar_2492734729
32.	Морозильный ларь	15000	1	15000	Нижегородская область, Нижний Новгород, садоводческое некоммерческое товарищество Колос, 227	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/bytovaya_tehnika/morozilnyy_lar_bu_2381462010
33.	Оконный кондиционер	6500	1	6500	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чемодановка, ул. Кузнецова, 237	https://www.avito.ru/chemodanovka/bytovaya_tehnika/okonnnyy_konditsioner_2450543088
34.	Оконный кондиционер	7000	1	7000	Пензенская область, Пенза, Красная ул., 74	https://www.avito.ru/penza/bytovaya_tehnika/okonnnyy_konditsioner_2462717170
35.	Оконный кондиционер	4500	1	4500	Пензенская область, Пенза	https://www.avito.ru/penza/bytovaya_tehnika/konditsioner_okonnnyy_2484438980
36.	Оконный кондиционер	6000	1	6000	Нижегородская область, Арзамас, Соборная пл.	https://www.avito.ru/arzamas/bytovaya_tehnika/konditsioner_okonnnyy_bakinskiy_2527370720
37.	Пеногенератор для мойки	7450	1	7450	Ульяновск, Заволжский район, микрорайон Новый Город	https://www.avito.ru/ulyanovsk/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_50_litrov_2427092634
38.	Пеногенератор для мойки	10000	1	10000	Марий Эл, Йошкар-Ола, Красноармейская слобода, 57	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_bu_grass_2523723101
39.	Пеногенератор для мойки	8000	1	8000	Екатеринбург, микрорайон Уралмаш, ул. 22-го Партсъезда, 8А	https://www.avito.ru/ekaterinburg/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_bu_2424135394
40.	Пеногенератор для мойки	12500	1	12500	Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, Переездная ул., 12	https://www.avito.ru/novokuznetsk/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_50_litrov_2437758386
41.	Шкаф металлический	4000	1	4000	Пензенская область, Пенза, пр-т Строителей, 10	https://www.avito.ru/penza/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_2480318328
42.	Шкаф металлический	3000	1	3000	Пензенская область, Кузнецк, ул. Свердлова, 134Ж	https://www.avito.ru/kuznetsk/mebel_i_interer/shkaf_2h_dv_metallicheskiy_dlya_odezhdy_2493360682
43.	Шкаф металлический	2500	1	2500	Нижегородская область, Богородский муниципальный округ	https://www.avito.ru/bogorodsk/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_praktik_2445819911
44.	Шкаф металлический	4000	1	4000	Воронежская область, Воронеж, ул. Текстильщиков, 5Б	https://www.avito.ru/voronezh/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_2509936973
45.	Пылесос Karcher	13000	1	13000	Ульяновская область, Ульяновск, Локомотивная ул.	https://www.avito.ru/ulyanovsk/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_2493450227?location=648960
46.	Пылесос Karcher	15000	1	15000	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Зайнаб Бишевой, 5/1	https://www.avito.ru/ufa/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_nt_221_ap_1_2477096344?location=648960
47.	Пылесос Karcher	7000	1	7000	Москва, 2-й Вязовский пр., 12с1	https://www.avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_2504195335?location=648960
48.	Пылесос Karcher	11000	1	11000	Москва, Окская ул., 3к2	https://www.avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_nt561_eko_2428515790?location=648960
6.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых					

объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке н, с приведением интервалов значений этих факторов

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

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

Величины поправок по основным ценообразующим факторам указаны: в Справочнике оценщика недвижимости-2018 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов; Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 1 и Часть 2». «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» 2019г. Книги вышли под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, и использовались Оценщиком в расчетах.

Ценообразующие факторы на рынке недвижимости⁴:

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

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

Матрицы коэффициентов

Таблица 11

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

Таблица 12

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

⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2018 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018

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

Таблица 45

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Матрицы коэффициентов

Таблица 51

цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,24
II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,10
III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,01
IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	0,93
VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

Таблица 52

ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,32	1,24
II	0,89	1,00	1,08	1,13	1,17	1,10
III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,08	1,02
IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
V	0,76	0,85	0,92	0,96	1,00	0,94
VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 79

Площадь, кв.м	производственно-складские объекты класса А, А+					
	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

Таблица 80

Площадь, кв.м	производственно-складские объекты класса В, В+					
	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

Площадь, кв.м	объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)					
	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

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

Таблица 67.

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	0,86	0,85	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,87

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

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

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

Таблица 71.

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	1,07	1,09
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

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

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,87	0,96

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

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на материал стен для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 97

цены/арендные ставки		г. Москва		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,40	1,48
	сэндвич-панели	0,71	1,00	1,04
	металлические	0,69	0,96	1,00

Таблица 98

цены/арендные ставки		г. Санкт-Петербург		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,17	1,88
	сэндвич-панели	0,86	1,00	1,61
	металлические	0,53	0,62	1,00

Таблица 99

цены/арендные ставки		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	
		капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,49
	металлические	0,67	1,00

Таблица 100

цены/арендные ставки		города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.	
		капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	2,48
	металлические	0,40	1,00

Таблица 101

цены/арендные ставки		города с численностью до 500 тыс. чел.		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	2,17
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,70
	металлические	0,46	0,59	1,00

Таблица 102

цены/арендные ставки		усредненные данные по России		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,25	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Матрицы коэффициентов

цены производственно-складских объектов	объект оценки					
	универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис	
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,64	0,99
	сельхоз назначения	1,28	1,55	1,57	1,00	1,54
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,65	1,00

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов	объект оценки					
	универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис	
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,77	1,21
	высококласный объект	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,63	0,99
	сельхоз назначения	1,30	1,57	1,58	1,00	1,57
	придорожный сервис	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00

Корректирующие коэффициенты на наличие отопления для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 92

цены/арендные ставки		производственно-складские объекты класса А, А+	
		Аналог	
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

Таблица 93

цены/арендные ставки		производственно-складские объекты класса В, В+	
		Аналог	
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,33
	отопление отсутствует	0,75	1,00

Таблица 94

цены/арендные ставки		объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)	
		Аналог	
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 105

цены/арендные ставки		г. Москва	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,05
	подземная часть	0,95	1,00

Таблица 106

цены/арендные ставки		г. Санкт-Петербург	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,18
	подземная часть	0,85	1,00

Таблица 107

цены/арендные ставки		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,27
	подземная часть	0,79	1,00

Таблица 108

цены/арендные ставки		города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,19
	подземная часть	0,84	1,00

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

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка	0,91	0,89	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров			

Типы ремонта (виды ремонтных работ)

Таблица 132

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Внутренний косметический ремонт промышленных цехов, складских помещений обычно сводится к малым отделочным работам – покраске стен, освещению потолков, ремонту электропроводки, замене стекол. Как правило, такой ремонт проводится с целью реставрации – обновления внутреннего остовления помещения за короткие сроки без дорогостоящей перепланировки и замены элементов инженерных сетей
Капитальный	Капремонт помещений предполагает выполнение работ по замене инженерных коммуникаций; проведению перепланировки с оформлением всех необходимых для этого разрешений; выравниванию поверхностей; замене напольных, потолочных покрытий, отделочных материалов; замене проемов. В отличие от косметического ремонт производственно-складских помещений капитальный позволит не только обеспечить комфортные условия для работы персонала, но и продлить срок эксплуатации всего здания в целом, решить технологические проблемы
Улучшенный	Улучшенный вид ремонта, предполагает использование только материалов высокого качества, современного дорогостоящего оборудования, монтаж инженерной инфраструктуры в европейском варианте

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов	аналог		
	хорошее	удовл.	неудовл.
хорошее	1,00	1,23	1,75
удовл.	0,81	1,00	1,42
неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов	аналог		
	хорошее	удовл.	неудовл.
хорошее	1,00	1,22	1,72
удовл.	0,82	1,00	1,41
неудовл.	0,58	0,71	1,00

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

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

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

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Основные ценообразующие факторы для земельных участков⁵:

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Среднее	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	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,87	1,96
II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
V	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,39	1,88	2,04
II	0,80	1,00	1,11	1,31	1,63
III	0,72	0,90	1,00	1,18	1,47
IV	0,61	0,76	0,85	1,00	1,24
V	0,49	0,61	0,68	0,80	1,00

Таблица 18

жилая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,41	1,87	2,08
II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

Таблица 19

под объекты рекреации	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,43	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,18	1,33	1,62
III	0,70	0,86	1,00	1,15	1,40
IV	0,61	0,75	0,87	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,71	0,82	1,00

⁵ «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 1 и Часть 2». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018

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

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по району города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77
Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,74	0,78
Окраины городов, промзоны	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,69	0,66	0,72

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,73	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,74	0,72	0,77

Матрицы коэффициентов

Таблица 68

индустриальная застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Таблица 69

офисно-торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
V	0,85	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

Таблица 70

жилая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,15	1,23	1,32	1,59	1,45
II	0,87	1,00	1,07	1,14	1,38	1,28
III	0,81	0,93	1,00	1,07	1,29	1,17
IV	0,76	0,87	0,94	1,00	1,21	1,10
V	0,83	0,72	0,78	0,83	1,00	0,91
VI	0,69	0,79	0,85	0,91	1,10	1,00

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
Земельные участки под индустриальную застройку

Таблица 20

Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,88
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76	0,88
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,75	0,88
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,87
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,83	0,78	0,88
6	Москва	0,77	0,71	0,83

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку	собственность	аналог		
		долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	
объект оценки	собственность	1,00	1,10	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку	собственность	аналог		
		долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 16

цены земельных участков под МЖС	собственность	аналог		
		долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
	краткосрочная аренда	0,79	0,92	1,00

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС	собственность	аналог		
		долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	
объект оценки	собственность	1,00	1,10	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

Таблица 18

цены земельных участков под объекты рекреации	собственность	аналог		
		долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	
объект оценки	собственность	1,00	1,15	1,32
	долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,14
	краткосрочная аренда	0,78	0,88	1,00

Таблица 19

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса	собственность	аналог		
		долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
Земельные участки под индустриальную застройку

Таблица 21

Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,73	0,67	0,79
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	0,66	0,80
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,65	0,79
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,72	0,65	0,79
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,73	0,66	0,79
6	Москва	0,73	0,66	0,79

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

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,24	1,30
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,23	1,21	1,26

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

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,23

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 57

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	1,15	1,35
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,25	1,13	1,37
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,26	1,15	1,37
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,27	1,18	1,37
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,24	1,16	1,33
6	Москва	1,18	1,09	1,27

Таблица 59 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,18	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

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

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,23

Таблица 59 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,18	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25

Таблица 73¹⁷

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Кошк	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Кошк	Г, В, К, Т, Кошк	Т, Кошк
Отсутствует	0%	-13%	-14%	-16%	-25%	-21%	-22%	-32%
э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
В, К, Т, Кошк	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, В, К, Т, Кошк	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, В, К, Т, Кошк	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, В, К, Т, Кошк	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Таблица 74

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Кошк	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Кошк	Г, В, К, Т, Кошк	Т, Кошк
Отсутствует	0%	-13%	-14%	-16%	-25%	-21%	-22%	-32%
э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
В, К, Т, Кошк	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, В, К, Т, Кошк	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, В, К, Т, Кошк	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, В, К, Т, Кошк	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%

Таблица 75¹⁸

Под объекты рекреации	Аналог							
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Кошк	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Кошк	Г, В, К, Т, Кошк	Т, Кошк
Отсутствует	0%	-12%	-14%	-9%	-24%	-20%	-21%	-31%
э	14%	0%	-2%	3%	-14%	-9%	-11%	-21%
г	16%	2%	0%	5%	-12%	-7%	-9%	-20%
В, К, Т, Кошк	10%	-3%	-6%	0%	-17%	-12%	-14%	-24%
Э, Г	32%	16%	14%	20%	0%	5%	3%	-6%
Э, В, К, Т, Кошк	26%	10%	8%	14%	-5%	0%	2%	-14%
Г, В, К, Т, Кошк	27%	12%	10%	16%	-3%	2%	0%	-12%
Э, Г, В, К, Т, Кошк	45%	27%	25%	32%	10%	16%	14%	0%

Таблица 76

Под объекты придорожного сервиса	Аналог							
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Кошк	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Кошк	Г, В, К, Т, Кошк	Т, Кошк
Отсутствует	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
э	16%	0%	0%	0%	-14%	-8%	-8%	-21%
г	16%	0%	0%	0%	-14%	-8%	-8%	-21%
В, К, Т, Кошк	9%	-6%	-6%	0%	-19%	-14%	-14%	-25%
Э, Г	34%	16%	16%	23%	0%	6%	6%	-8%
Э, В, К, Т, Кошк	27%	9%	0%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Г, В, К, Т, Кошк	27%	9%	0%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кошк	47%	27%	27%	34%	9%	16%	16%	0%

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

Таблица 80

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,62	0,58	0,66
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,01	0,97	1,05
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,67	0,63	0,71

Матрицы коэффициентов

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов	аналог			
	под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под ИЖС	под индустриальную застройку
под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
под ИЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 92

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,27	1,18 - 1,37
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,28	1,16 - 1,39
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,28	1,17 - 1,38
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,28	1,19 - 1,37
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,27	1,19 - 1,34
6	Москва	1,28	1,18 - 1,37

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3% - 12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% - 10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5% - 16,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,6% - 12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8% - 9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2% - 14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1% - 12,6%

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

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0% - 19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8% - 16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5% - 23,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,4%	15,0% - 17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5% - 15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4% - 20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8% - 18,3%

Основные ценообразующие факторы для машин и оборудования.⁶

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

Таблица 2.1.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	150	5,47	4,49	5,5	14,5
Спецтехника узкого применения	141	7,90	5,09	7,9	18,1
Железнодорожный и водный транспорт	118	8,77	5,06	7,9	18,1
Серийное оборудование широкого профиля	137	6,50	4,79	7,2	16,8
Узкоспециализированное оборудование	135	9,30	5,58	9,4	20,6
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	119	7,60	5,22	7,8	18,2
Электронное оборудование	137	8,97	5,88	10,1	21,9
Инструменты, инвентарь, приборы	133	10,38	6,08	9,9	22,1

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1.

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

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

Таблица 2.3.2

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

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

Таблица 2.3.2

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

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

Таблица 2.3.3

Партия 10-50 объектов	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	106	11	0,59	9,8	12,2
Спецтехника узкого применения	102	12	0,78	10,5	13,5
Железнодорожный и водный транспорт	90	12	0,63	10,4	13,6
Серийное оборудование широкого профиля	101	11	0,64	9,8	12,2
Узкоспециализированное оборудование	97	12	0,53	10,2	13,8
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	91	11	0,77	9,5	12,5
Электронное оборудование	99	12	0,61	10,4	13,6
Инструменты, инвентарь, приборы	103	12	0,74	10,5	13,6

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

Таблица 2.3.4

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

Таблица изменения стоимости

Таблица 5.3.1

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

⁶ «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019

Коэффициент торможения для АМТС¹⁷

Таблица 3.4.2

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Наименование и диапазон изменения функциональной (конструктивно-технической) характеристики, X
Легковые автомобили отечественного производства	0,70	X - мощность двигателя, л.с. 21 л.с. <= X <= 105 л.с.
Грузовые бортовые автомобили отечественного производства	0,66	X - грузоподъемность, т 0,3 т <= X <= 15 т
Тягачи отечественного производства	0,87	X - нагрузка на седло, т 5,8 т <= X <= 17 т
Самосвалы отечественного производства	1,50	X - грузоподъемность, т 1,2 т <= X <= 55 т
Специализированные автомобили отечественного производства	0,43	X - грузоподъемность, т 0,45 т <= X <= 10 т
Специальные автомобили отечественного производства	0,62	X - грузоподъемность, т 0,45 т <= X <= 10 т
Прицепы отечественного производства	1,40	X - грузоподъемность, т 0,2 т <= X <= 70 т
Автобусы отечественного производства	0,95	X - общее число мест 7 мест <= X <= 220 мест
Легковые автомобили европейского производства	1,43	X - рабочий объем двигателя, куб. см. 934 куб. см <= X <= 6750 куб. см
Легковые автомобили азиатского производства	0,93	X - рабочий объем двигателя, куб. см. 756 куб. см <= X <= 4600 куб. см
Легковые автомобили	1,05	X - мощность двигателя, л.с.

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

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС²⁴

Таблица 6.2.3

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, не зарегистрированное в ГИБДД АМТС в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 – 10
Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 – 20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	Хорошее	20 – 40

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Наименование и диапазон изменения функциональной (конструктивно-технической) характеристики, X
североамериканского производства		44 л.с. <= X <= 455 л.с.
Грузовые автомобили европейского производства	0,63	X - грузоподъемность, т 0,25 т <= X <= 17,7 т
Грузовые автомобили американского производства	0,88	X - грузоподъемность, т 0,25 т <= X <= 17,7 т
Прочие грузовые автомобили зарубежного производства	0,52	X - грузоподъемность, т 0,25 т <= X <= 17,7 т
Автобусы европейского производства	0,40	X - общее число мест 9 мест <= X <= 120 мест
Автобусы американского производства	0,67	X - общее число мест 9 мест <= X <= 50 мест
Автобусы азиатского производства	1,08	X - общее число мест 9 мест <= X <= 45 мест
Автобусы производства других зарубежных стран	0,60	X - общее число мест 9 мест <= X <= 120 мест
Автомобильные краны	1,59	X=Гк+0,24хГш, Гк - грузоподъемность крана, т Гш - грузоподъемность шасси, т 6,3 т <= Гк <= 50 т 6 т <= Гш <= 50 т
Погрузчики фронтальные одноковшовые	1,53	X=Гкп+0,32хЛп Гк - грузоподъемность крана, т Гш - грузоподъемность шасси, т 6,3 т <= Гк <= 50 т 6 т <= Гш <= 50 т
Дорожные катки	0,89	X=Рк+0,61хЛп Рк - масса катка, т Лп - ширина полюсы, м 2 т <= Рк <= 16 т 0,875 м <= Лп <= 2 м
Башенные краны	0,78	X=Гбк+0,05хН Гбк - грузоподъемность крана, т Н - высота подъема, м 5 т <= Гбк <= 25 т 12 м <= Н <= 83 м
Экскаваторы одноковшовые	1,23	X - объем ковша экскаватора, куб. м 0,3 куб. м <= X <= 1,5 куб. м

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Бывшее в эксплуатации АМТС с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 – 60
Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 – 75
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого; непригодное к эксплуатации; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Матрица соотношения стоимостей объекта оценки и объекта-аналога

Таблица 5.5.2

Коэффициенты соотношения стоимостей N – возраст объекта оценки	T – возраст объекта-аналога														
	1			2			3			4			5		
	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.
1	1,00	1,00	1,00	1,13	1,12	1,14	1,27	1,25	1,30	1,43	1,38	1,47	1,59	1,53	1,66
2	0,88	0,89	0,87	1,00	1,00	1,00	1,13	1,11	1,14	1,26	1,24	1,29	1,41	1,37	1,45
3	0,78	0,80	0,77	0,89	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,12	1,11	1,13	1,25	1,23	1,27
4	0,70	0,72	0,68	0,79	0,81	0,78	0,89	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,11	1,11	1,12
5	0,63	0,65	0,60	0,71	0,73	0,69	0,80	0,81	0,79	0,90	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00
6	0,57	0,59	0,54	0,64	0,66	0,62	0,72	0,74	0,70	0,81	0,82	0,80	0,90	0,91	0,90
7	0,51	0,54	0,49	0,58	0,61	0,56	0,65	0,68	0,64	0,73	0,75	0,72	0,82	0,83	0,81
8	0,47	0,50	0,44	0,53	0,56	0,51	0,60	0,62	0,58	0,67	0,69	0,65	0,75	0,76	0,73
9	0,43	0,46	0,41	0,49	0,51	0,46	0,55	0,57	0,53	0,62	0,63	0,60	0,69	0,70	0,67
10	0,40	0,42	0,37	0,45	0,48	0,43	0,51	0,53	0,49	0,57	0,59	0,55	0,63	0,65	0,62

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

Таблица 5.5.1

Коэффициенты соотношения стоимостей	Т - возраст объекта-аналога														
	6			7			8			9			10		
	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.
N - возраст объекта оценки															
1	1,78	1,71	1,85	1,97	1,88	2,06	2,16	2,06	2,27	2,36	2,24	2,49	2,57	2,43	2,71
2	1,57	1,52	1,62	1,74	1,68	1,80	1,91	1,83	1,99	2,09	2,00	2,18	2,27	2,16	2,37
3	1,39	1,36	1,42	1,54	1,50	1,58	1,69	1,64	1,75	1,85	1,79	1,91	2,01	1,94	2,08
4	1,24	1,22	1,26	1,37	1,35	1,40	1,51	1,47	1,54	1,65	1,61	1,69	1,79	1,74	1,84
5	1,11	1,10	1,12	1,23	1,21	1,24	1,35	1,33	1,37	1,48	1,45	1,50	1,60	1,57	1,64
6	1,00	1,00	1,00	1,11	1,10	1,11	1,22	1,20	1,23	1,33	1,31	1,34	1,44	1,42	1,46
7	0,90	0,91	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,09	1,10	1,20	1,19	1,21	1,31	1,29	1,32
8	0,82	0,83	0,82	0,91	0,91	0,91	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	1,10	1,19	1,18	1,19
9	0,75	0,76	0,74	0,83	0,84	0,83	0,91	0,92	0,91	1,00	1,00	1,00	1,09	1,08	1,09
10	0,69	0,70	0,68	0,77	0,77	0,76	0,84	0,85	0,84	0,92	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00

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

Основные характеристики рынка

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения в текущих экономических условиях подвержены корректировки в сторону снижения
Спрос	Умеренный
Предложение	В текущей экономической ситуации наблюдается превышение предложения над спросом
Ликвидность	Средний срок экспозиции составляет 3-4 месяца

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

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

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

1. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования, обусловленных физическими характеристиками.
2. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
3. Экономическая и финансовая реализуемость: рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая специфику объектов оценки, Оценщик счел целесообразным не проводить полный анализ НЭИ, так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, является юридическая правомочность и физическая возможность.

Объекты оценки представляют собой специализированное оборудование, наиболее эффективным использованием которого является его текущее использование по прямому назначению.

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

8.1 Описание процесса оценки

Основные этапы проведения оценки:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление

	<p>необходимых расчетов;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; • Составление отчета об оценке. <p>В соответствии с разделом III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>
	<p>Затратный подход</p>
	<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.</p> <p>В п.19 ФСО №1 определено, что затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.</p> <p>В п.24 ФСО №7 определено, что при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:</p> <p>а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;</p> <p>б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;</p> <p>в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);</p> <p>В п.14 ФСО №10 закреплено, что при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:</p> <p>а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;</p> <p>б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;</p> <p>в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;</p> <p>г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;</p> <p>д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при</p>

	разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.
	Доходный подход
	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В п.16 ФСО №1 определено, что доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В п.23 ФСО №7 указано, что при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:</p> <p>а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;</p> <p>б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;</p> <p>в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;</p> <p>г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;</p> <p>д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;</p> <p>е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;</p> <p>ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.</p> <p>В п.15 ФСО №10 закреплено, что при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).</p>
	Сравнительный подход
	<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p>В п.13 ФСО №1 определено, что сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p> <p>В п.22 ФСО №7 закреплено, что при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:</p> <p>а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или)</p>

	<p>предложений;</p> <p>б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;</p> <p>в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;</p> <p>г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;</p> <p>д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.</p> <p>В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.</p>
	<p>Согласование результатов оценки</p>
	<p>Согласование результатов оценки, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3.</p> <p>В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.</p> <p>В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.</p> <p>При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №10, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.</p> <p>Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Существуют два базовых метода взвешивания:</p> <ul style="list-style-type: none"> • метод математического взвешивания; • метод субъективного взвешивания. <p>Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.</p>
<p>8.2</p>	<p>Обоснование применения подходов к оценке</p>
	<p>В соответствии с пунктом 24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность</p>

	исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.
8.3	Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости
	С целью возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов Оценщиком были проанализированы пункты 13, 16 и 19 ФСО №1, а также прочие источники по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в пунктах настоящего раздела.
8.3.1	Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода
	<p>В соответствии с п.18 ФСО №1, «затратный подход – совокупность методов оценки..., основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения...», то применительно к незастроенным земельным участкам (объекты оценки №5-6), затратный подход неприменим.</p> <p>В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.</p> <p>Оценщик использовал затратный подход для оценки объектов, в отношении которых недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).</p> <p>Оценщик отказался от применения затратного подхода в отношении объектов, для которых на рынке существует предложения по продаже объектов-аналогов.</p>
8.3.2	Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода
	<p>В п.16 ФСО №1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>Согласно п.23 ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.</p> <p>В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Оценщик отказался от применения доходного подхода.</p>
8.3.3	Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода
	<p>В п.13 ФСО №1 определено, что сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p> <p>В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.</p> <p>В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок. Оценщик, проанализировав различные базы данных (www.cian.ru, www.avito.ru, itp.ru и др.), не нашел достаточного числа заслуживающих доверия данных о сделках (или предложениях к ним) купли-продажи встроенных помещений в период, предшествующий дате оценки. Это не позволило ему реализовать метод многомерного регрессионного анализа. В то же время, объема доступной рыночной информации об объектах-аналогах достаточно для реализации метода количественных корректировок.</p> <p>На основании изложенного, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости</p>

	<p>объекта оценки используется метод корректировок (тождественен методу сравнения продаж).</p>
	<p>Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием одного подхода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ затратный подход – применялся в отношении объектов, по которым недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов; ❖ сравнительный подход – с использованием метода сравнения продаж; ❖ доходный подход – не применялся.
8.4.	<p>Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода</p>
	<p>Согласно ФСО №1, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p>Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. В соответствии с п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:</p> <p>а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;</p> <p>б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;</p> <p>в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);</p> <p>г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; ➤ определение износа и устареваний; ➤ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний; <p>д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;</p> <p>е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; ➤ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; ➤ сметных расчетов; ➤ информации о рыночных ценах на строительные материалы; ➤ других данных; <p>ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с</p>

созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

Под стоимостью затрат на замещение нового аналогичного объекта понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту исследования, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Для расчета стоимости строительства в данном заключении выбран метод сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м³ строительного объема, 1м² покрытия, 1 м² общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом исследования определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения С_{ип} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов; укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) зданий и сооружений, содержащие показатели стоимости возведения типовых зданий и сооружений в целом; квартальные сборники «Расчетные материалы по стоимости строительства» Министерства строительства и архитектуры РФ; справочники оценщика ООО «КО-ИНВЕСТ», содержащие укрупнённые показатели стоимости строительства.

Для определения стоимости замещения исследуемых объектов в рамках затратного подхода были использованы ежеквартальные сборники «Расчетные материалы по стоимости строительства» Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия на 2 квартал 2022года.

Оценщику была представлена информация о сметной стоимости строительства объектов оценки, по состоянию на 2016г. Расчет изменения сметной стоимости строительства с 1кв.2017г. на 2кв.2022г. осуществлялся путем применения коэффициентов дефляторов, информация о которых была получена на сайте Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия⁷.

Индексы цен соответственно на дату оценки и на дату издания справочника

2016	2017	2018	2019	2020	2021	1кв 2022	2кв 2022	Коэфф-нт удорожания
105,3	105,8	105,2	103,2	103,8	105,1	103,3	104,7	1,43

Расчет стоимости затрат на замещение объектов оценки

№	Наименование	Балансовая /сметная стоимость, руб	Коэффициент дефлятор	Сметная стоимость строительства на 2кв.2022г., руб
1	автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А, кадастровый №13:23:1004117:124	21 051 095,02	1,43	30103066

⁷ <https://e-mordovia.ru/gosudarstvennaya-vlast-rm/ministerstva-i-vedomstva/minstroy/novosti/ministerstvo-stroitelstva-i-arkhitektury-respubliki-mordoviya-razmeshchaet-raschetnyy-material-po-op222/>

5	Сооружение; Протяженность 650 м. ; электроснабжение; Республика Мордовия, г Саранск, ул.Промышленная 2-я, от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4, кадастровый №13:23:1008011:174	210 287,00	1,43	300710
7	Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г Саранск, ул.Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской, кадастровый №13:23:1008032:148	210 287,00	1,43	300710
10	Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А	783 955	1,43	1121056

Определение накопленного износа объектов оценки

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

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

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

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

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

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - \text{Физ. из.})(1 - \text{Функ. из.})(1 - \text{Вн. из.}),$$

где НИ - накопленный износ

Физ. из. - физический износ;

Функ. из - функциональный износ;

Вн. из - внешний или экономический износ.

Стоимость накопленного износа (С_{ни}) определяется по формуле:

$$С_{ни} = С_{зп} * НИ,$$

где С_{зп} – полная стоимость замещения;

НИ – величина накопленного износа.

Стоимость замещения с учетом накопленного износа (С_з) равна:

$$С_{з} = С_{зп} - С_{ни},$$

где С_{зп} – полная стоимость замещения;

С_{ни} – стоимость накопленного износа

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

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

$$И/ВС = ЭВ/ТС,$$

где: И - износ;

ВС - восстановительная стоимость;

ЭВ - эффективный возраст;

ТС - типичный срок экономической жизни.

Отсюда следует:

$$И = ЭВ/ТС * ВС$$

В данном случае физический износ определен через срок экономической жизни. Согласно представленной информации, объекты оценки были введены в эксплуатацию в 2016г. Фактический

срок их службы составляет 5 лет.

Типичный срок экономической жизни объекта определен в соответствии со «Средними нормативными сроками службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» утверждены УСУ СССР, министерством финансов СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г.⁸

Расчет физического износа

№	Наименование объекта	Фактический срок жизни, лет	Нормативный срок службы, лет	Физический износ, %
1	автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А, кадастровый №13:23:1004117:124	5	20	25
5	Сооружение; Протяженность 650 м. ; электроснабжение; Республика Мордовия, г Саранск, улПромышленная 2-я, от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4, кадастровый №13:23:1008011:174	5	25	20
7	Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г Саранск, ул.Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской, кадастровый №13:23:1008032:148	5	30	16
10	Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А	5	10	50

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

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

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

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

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

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

Существует два основных метода расчета внешнего износа:

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

Внешний износ объекта оценки отсутствует.

Расчет рыночной стоимости здания с учетом накопленного износа представлен в таблице далее по тексту.

Итоговый расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

№	Наименование объекта	Стоимость затрат на замещение объекта как нового на дату оценки, руб.	ФИ, %	ФуИ, %	ВнИ, %	Общ. И, %	ОбщИ, руб.	РС, руб.
1	автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А, кадастровый №13:23:1004117:124	30103066	25	0	0	25	7525766	22577299
5	Сооружение; Протяженность 650 м. ; электроснабжение; Республика Мордовия, г Саранск, ул.Промышленная 2-я,	300710	20	0	0	20	60142	240568

⁸ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?Id=2624&mode=doc&SectionId=226>

	от сущ. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4, кадастровый №13:23:1008011:174							
7	Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г Саранск, ул. Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской, кадастровый №13:23:1008032:148	300710	16	0	0	16	48114	252597
10	Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А	1121056	50	0	0	50	560528	560528
	Итого:							23 630 992

8.5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

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

8.5.1 Выбор единицы сравнения

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

В рамках настоящей оценки в качестве единицы сравнения принят удельный показатель стоимости объекта оценки – стоимость за единицу, как наиболее типичный показатель на рынке.

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

8.4.2 Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

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

Краткая характеристика объектов-аналогов объектов оценки

Объект оценки №2	Земельный участок АЗС			
	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость продажи, руб.	15000000	12500000	20000000	1400000
Общая площадь, сот.	21	81,7	25	14
Стоимость за сот руб.	714286	152999	800000	100000
Местоположение	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 32	Республика Мордовия, Саранск, ул. 2-я Промышленная, 38.	Республика Мордовия, Саранск, Московская ул., 39	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарский район
Источник информации	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_21sot_promnznacheniya	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_817_sot_promnznacheniy	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2356187306	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_promnznacheniya

	<u>2276643022</u>	<u>a_1926767942</u>		2428434417
Объект оценки №3	Здание			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Тип объекта	пром	пром	пром	пром
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость продажи, руб.	6300000	4842000	8000000	30000000
Общая площадь, м2	900	269	1022,3	2000
Стоимость за 1 м2 руб.	7000	18000	7825	15000
Местоположение	Саранск, Строительная ул., 12В	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 1	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш., 15
Источник информации	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_limonadnogo_tsheha_900_m_2145845234	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_269_m_1642237184	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1022.3_m_2429992393	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2000_m_2209115903
Объект оценки №4	Здание			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Тип объекта	пром	пром	пром	пром
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость продажи, руб.	6300000	4842000	8000000	30000000
Общая площадь, м2	900	269	1022,3	2000
Стоимость за 1 м2 руб.	7000	18000	7825	15000
Местоположение	Саранск, Строительная ул., 12В	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 1	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш., 15
Источник информации	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_limonadnogo_tsheha_900_m_2145845234	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_269_m_1642237184	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1022.3_m_2429992393	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2000_m_2209115903
Объект оценки №6	Земельный участок ЛЭП			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость продажи, руб.	15000000	12500000	20000000	1400000
Общая площадь, сот.	21	81,7	25	14
Стоимость за сот руб.	714286	152999	800000	100000
Местоположение	Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 32	Республика Мордовия, Саранск, ул. 2-я Промышленная, зу 38.	Республика Мордовия, Саранск, Московская ул., 39	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарский район
Источник информации	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_21sot_promnaznacheniya_2276643022	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_817_sot_promnaznacheniy_a_1926767942	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2356187306	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_promnaznacheniya_2428434417
Объект оценки №8	Земельный участок			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность

Стоимость продажи, руб.	2500000	900000	5000000	1750000
Общая площадь, сот.	45	20	69	14,17
Стоимость за сот руб.	55556	45000	72464	123500
Местоположение	.Ковылкино, ул. Южный Тупик	г.Ковылкино, улица Свободы, 1Д	г. Саранск, ул. Сушинского	г. Саранск, Северо-восточное шоссе
Источник информации	https://www.avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_1975879717	https://www.avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2383493794	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot_promnaznacheniya_2461627711	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_147_sot_promnaznacheniya_2444679456
Объект оценки №9	КТП-250			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Марка, модель	кТП-250	кТП-250	кТП-250	кТП-250
Цена предложения	310000	270000	350000	240000
Год выпуска	-	-	-	-
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/dmitrov/oborudovaniye_dlya_biznesa/komplektnye_transformatornye_podstantsii_s_transfo_2524159414	https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_ktp_250_kv_100.4_2514982455	https://www.avito.ru/kemerovo/oborudovaniye_dlya_biznesa/ktp-250_kva_s_transformatorom_2148446421	https://www.avito.ru/voronezh/oborudovaniye_dlya_biznesa/podstantsiya_ktp_250-400kva_2339856228
Объект оценки №11	мойка karcher hd			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Марка, модель	мойка karcher hd	мойка karcher hd	мойка karcher hd	мойка karcher hd
Цена предложения	30000	20000	25000	26000
Год выпуска	-	-	-	-
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/bashkortostan/blagoveschensk/bytovaya_tehnika/moyka_vysokogo_davleniya_2186393530?slocation=648960	https://www.avito.ru/nizhnyy_novgorod/remont_i_stroitelstvo/kerher_hd_0718-4m_moyka_vysokogo_davleniya_380v_2517062404	https://www.avito.ru/ulyanovsk/bytovaya_tehnika/moyka_vysokogo_davleniya_karcher_bu_2311084274	https://www.avito.ru/kommunarka/bytovaya_tehnika/moyka_karcher_hd_718_c_1738217782?slocation=648960
Объект оценки №12	биотуалет			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Марка, модель	биотуалет	биотуалет	биотуалет	биотуалет
Цена предложения	7500	10000	10000	11000
Год выпуска	-	-	-	-
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/biotualet_kabina_bu_2522574504	https://www.avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/biotualet_bu_2519988130	https://www.avito.ru/bor/remont_i_stroitelstvo/kabina_biotualet_bu_2498575022	https://www.avito.ru/cheboksary/remont_i_stroitelstvo/biotualet_bu_2414901317
Объект оценки №13	Верстак слесарный			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Марка, модель	Верстак слесарный	Верстак слесарный	Верстак слесарный	Верстак слесарный
Цена предложения	3000	5000	5200	7000
Год выпуска	-	-	-	-
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/sal	https://www.avito.ru/s

	saransk/remont_i_stroitelstvo/stol_slesarnyy_verstak_2446906950	murom/remont_i_stroitelstvo/verstak_slesarnyy_bu_2456634227?slocation=648960	avat/remont_i_stroitelstvo/verstak_slesarnyy_tiskami_2297905331?slocation=648960	amara/remont_i_stroitelstvo/verstak_slesarnyy_2508661953
Объект оценки №14	Морозильный ларь			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Марка, модель	Морозильный ларь	Морозильный ларь	Морозильный ларь	Морозильный ларь
Цена предложения	15000	15999	15000	15000
Год выпуска	-	-	-	-
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/bogoslovka/bytovaya_tehnika/prodaetsya_morozilnyy_lar_2496614084	https://www.avito.ru/penza/bytovaya_tehnika/prodam_morozilnik_2540204144	https://www.avito.ru/cheboksary/bytovaya_tehnika/morozilnyy_lar_2492734729	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/bytovaya_tehnika/morozilnyy_lar_bu_2381462010
Объект оценки №15	Оконный кондиционер			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Марка, модель	Оконный кондиционер	Оконный кондиционер	Оконный кондиционер	Оконный кондиционер
Цена предложения	6000	7000	4500	6000
Год выпуска	-	-	-	-
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/chemodanovka/bytovaya_tehnika/okonnnyy_konditsioner_2450543088	https://www.avito.ru/penza/bytovaya_tehnika/okonnnyy_konditsioner_2462717170	https://www.avito.ru/penza/bytovaya_tehnika/konditsioner_okonnnyy_2484438980	https://www.avito.ru/arzamas/bytovaya_tehnika/konditsioner_okonnnyy_bakinskiy_2527370720
Объект оценки №16	Пеногенератор для мойки			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Марка, модель	Пеногенератор для мойки	Пеногенератор для мойки	Пеногенератор для мойки	Пеногенератор для мойки
Цена предложения	7450	10000	8000	12500
Год выпуска	-	-	-	-
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/ulyanovsk/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_50_litrov_2427092634	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_bu_g_rass_2523723101	https://www.avito.ru/e-katerinburg/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_bu_2424135394	https://www.avito.ru/novokuznetsk/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_50_litrov_2437758386
Объект оценки №17	Шкаф металлический			
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1
Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
Марка, модель	Шкаф металлический	Шкаф металлический	Шкаф металлический	Шкаф металлический
Цена предложения	4000	3000	2500	4000
Год выпуска	-	-	-	-
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/penza/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_2480318328	https://www.avito.ru/penza/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_2480318328	https://www.avito.ru/penza/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_2480318328	https://www.avito.ru/penza/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_2480318328
Объект оценки №18	Пылесос Karcher			

	Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
	Марка, модель	Пылесос Karcher	Пылесос Karcher	Пылесос Karcher	Пылесос Karcher
	Цена предложения	13000	15000	7000	11000
	Год выпуска	-	-	-	-
	Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
	Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Источник информации	https://www.avito.ru/ulyanovsk/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_2493450227?slocation=648960	https://www.avito.ru/ufa/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_nt_221_ap_1_2477096344?slocation=648960	https://www.avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_2504195335?slocation=648960	https://www.avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_nt561_eko_2428515790?slocation=648960
	Объект оценки №19	Шкаф металлический			
	Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Дата предложения	08.22	08.22	08.22	08.22
	Марка, модель	Шкаф металлический	Шкаф металлический	Шкаф металлический	Шкаф металлический
	Цена предложения	4000	3000	2500	4000
	Год выпуска	-	-	-	-
	Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
	Общее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Источник информации	https://www.avito.ru/penza/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_2480318328	https://www.avito.ru/kuznetsk/mebel_i_interer/shkaf_2h_dv_metallicheskiy_dlya_odezhdy_2493360682	https://www.avito.ru/bogorodsk/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_praktik_2445819911	https://www.avito.ru/voronezh/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_2509936973

8.4.3 Введение корректировок

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

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

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

Описание корректировок и их диапазон был приведен Оценщиком при анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на основании Справочников оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, данные которых Оценщик и использует в расчетах.

	Наименование корректировки	Описание
1	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набором прав). Право требования и право собственности имеют различную стоимость. Согласно описанию подобранных объектов-аналогов, продажа указанных

	этих прав	объектов на рынке будет сопровождаться передачей права собственности на них, что не требует введения указанной корректировки.
2	Корректировка на финансовые условия	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.
3	Корректировка на условия продажи	Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, то есть не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.
4	Корректировка на торг (скидка на торг)	Величина корректировка на торг для объекта оценки принимается для неактивного рынка
5	Корректировка на дату предложения/дату продажи	Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.
6	Корректировка на местоположение	Местоположение недвижимости является одним из основных ценообразующих факторов. Местоположение объектов определяется соотношением их цен по районам города по отношению к самому дорогому району.
7	Корректировка на площадь объекта	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи 1 м2 объекта недвижимости разной площади и основывается на том, что с увеличением общей площади стоимость 1 м2 уменьшается. Таким образом, для объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки по общей площади, необходимо проанализировать введение корректировки.
8	Корректировка на вид использования	Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи в зависимости от вида использования объекта оценки

8.5.5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

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

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Объект оценки №2	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение		Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 32	Республика Мордовия, Саранск, ул. 2-я Промышленная, 38.	Республика Мордовия, Саранск, Московская ул., 39	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарский район
назначение		ЗУ пром	ЗУ пром	ЗУ пром	ЗУ пром
Цена предложения, руб.	Определ.	15000000	12500000	20000000	1400000
Общая площадь, Сот	9,43	21	81,7	25	14
Цена предложения Сот, руб.		714286	152999	800000	100000
Переданные права собственности		0,77	0,77	0,77	0,77
Скорректированная стоимость Сот, руб.		550000	117809	616000	77000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		550000	117809	616000	77000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		550000	117809	616000	77000
Типичная скидка на торг		0,829	0,829	0,829	0,829
Скорректированная стоимость Сот, руб.		455950	97664	510664	63833
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		455950	97664	510664	63833
Местоположение		1,00	1,35	1,00	1,35
Скорректированная стоимость Сот, руб.		455950	131846	510664	86175
Общая площадь		1,2	1,49	1,2	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		547140	196451	612797	86175
Вид использования		1	1	0,93	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		547140	196451	569901	86175
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
		136785	49113	142475	21544
Цена предложения 1 Сот общей площади после корректировок, руб		349917			

РС объекта оценки, руб	9,43	3299717			
Объект оценки №3	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение		Саранск, Строительная ул., 12В	Мордовия, Саранск, Строительная ул., 1	Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш., 15
Цена предложения, руб.	Определ.	6300000	4842000	8000000	30000000
Общая площадь, м ²	220,9	900	269	1022,3	2000
Цена предложения 1 м ² , руб.		7000	18000	7825	15000
Переданные права		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7000	18000	7825	15000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7000	18000	7825	15000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7000	18000	7825	15000
Типичная скидка на торг		0,832	0,832	0,832	0,832
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		5824	14976	6511	12480
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		5824	14976	6511	12480
Местоположение		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		5824	14976	6511	12480
Общая площадь		1,23	1	1,23	1,48
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14976	8008	18470
Подъездные пути		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14976	8008	18470
Капитальность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14976	8008	18470
Уровень отделки		1	1	0,81	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14976	8008	18470
Потребность в ремонте		1	0,76	1	0,76
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14113	5926	10388
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
		1791	3528	1482	2597
Цена предложения 1 м ² общей площади после корректировок, руб	220,9	9398			
РС объекта оценки, руб		2076018			
Объект оценки №4	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение		Саранск, Строительная ул., 12В	Мордовия, Саранск, Строительная ул., 1	Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 130	Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш., 15
Цена предложения, руб.	Определ.	6300000	4842000	8000000	30000000
Общая площадь, м ²	248	900	269	1022,3	2000
Цена предложения 1 м ² , руб.		7000	18000	7825	15000
Переданные права		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7000	18000	7825	15000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7000	18000	7825	15000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7000	18000	7825	15000
Типичная скидка на торг		0,832	0,832	0,832	0,832
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		5824	14976	6511	12480
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		5824	14976	6511	12480
Местоположение		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		5824	14976	6511	12480
Общая площадь		1,23	1	1,23	1,48
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14976	8008	18470
Подъездные пути		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14976	8008	18470
Капитальность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14976	8008	18470
Уровень отделки		1	1	0,81	1

Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14976	8008	18470
Потребность в ремонте		1	0,76	1	0,76
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		7164	14113	5926	10388
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
		1791	3528	1482	2597
Цена предложения 1 м ² общей площади после корректировок, руб		9398			
РС объекта оценки, руб	248	2330704			
Объект оценки №6	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение		Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 32	Республика Мордовия, Саранск, ул. 2-я Промышленная, 38.	Республика Мордовия, Саранск, Московская ул., 39	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарский район
назначение		ЗУ пром	ЗУ пром	ЗУ пром	ЗУ пром
Цена предложения, руб.	Определ.	15000000	12500000	20000000	1400000
Общая площадь, Сот	0,008	21	81,7	25	14
Цена предложения Сот, руб.		714286	152999	800000	100000
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		714286	152999	800000	100000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		714286	152999	800000	100000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		714286	152999	800000	100000
Типичная скидка на торг		0,829	0,829	0,829	0,829
Скорректированная стоимость Сот, руб.		592143	126836	663200	82900
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		592143	126836	663200	82900
Местоположение		0,81	1	0,81	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		479636	126836	537192	82900
Общая площадь		1,2	1,49	1,2	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		575563	188986	644630	82900
Вид использования		1	1	0,93	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		575563	188986	599506	82900
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
		143891	47246	149877	20725
Цена предложения 1 Сот общей площади после корректировок, руб		361739			
РС объекта оценки, руб	0,008	2894			
Объект оценки №8	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение		г.Ковылкино, ул. Южный Тупик	г.Ковылкино, улица Свободы, 1Д	г. Саранск, ул. Сушинского	г. Саранск, Северо-восточное шоссе
назначение		ЗУ пром	ЗУ пром	ЗУ пром	ЗУ пром
Цена предложения, руб.	Определ.	2500000	900000	5000000	1750000
Общая площадь, Сот	11,27	45	20	69	14,17
Цена предложения Сот, руб.		55556	45000	72464	123500
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		55556	45000	72464	123500
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		55556	45000	72464	123500
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		55556	45000	72464	123500
Типичная скидка на торг		0,829	0,829	0,829	0,829
Скорректированная стоимость Сот, руб.		46056	37305	60072	102382
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		46056	37305	60072	102382
Местоположение		0,83	0,83	0,6	0,6
Скорректированная стоимость Сот, руб.		38226	30963	36043	61429
Общая площадь		1,35	1,2	1,49	1

Скорректированная стоимость Сот, руб.		51605	37156	53705	61429
Вид использования		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Сот, руб.		51605	37156	53705	61429
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
		12901	9289	13426	15357
Цена предложения 1 Сот общей площади после корректировок, руб		50974			
РС объекта оценки, руб	11,27	574477			
Объект оценки №9	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		кпп-250	кпп-250	кпп-250	кпп-250
Цена предложения, руб.	Определ.	310000	270000	350000	240000
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		310000	270000	350000	240000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		310000	270000	350000	240000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		310000	270000	350000	240000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		279000	243000	315000	216000
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		279000	243000	315000	216000
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		279000	243000	315000	216000
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		279000	243000	315000	216000
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		279000	243000	315000	216000
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		69750	60750	78750	54000
Рыночная стоимость, руб		263250			
Объект оценки №11	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		мойка karcher	мойка karcher	мойка karcher	мойка karcher
Цена предложения, руб.	Определ.	30000	20000	25000	26000
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		30000	20000	25000	26000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		30000	20000	25000	26000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		30000	20000	25000	26000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		27000	18000	22500	23400
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		27000	18000	22500	23400
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		27000	18000	22500	23400
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		27000	18000	22500	23400
Потребность в ремонте		0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная стоимость, руб.		20250	13500	16875	17550
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		5063	3375	4219	4388
Рыночная стоимость, руб		17044			
Объект оценки №12	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		биотуалет	биотуалет	биотуалет	биотуалет
Цена предложения, руб.	Определ.	7500	10000	10000	11000
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		7500	10000	10000	11000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		7500	10000	10000	11000

Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		7500	10000	10000	11000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		6750	9000	9000	9900
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6750	9000	9000	9900
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6750	9000	9000	9900
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6750	9000	9000	9900
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6750	9000	9000	9900
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		1688	2250	2250	2475
Рыночная стоимость, руб		8663			
Рыночная стоимость ВСЕГО, руб	7	60641			
Объект оценки №13	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Верстак слесарный	Верстак слесарный	Верстак слесарный	Верстак слесарный
Цена предложения, руб.	Определ.	3000	5000	5200	7000
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		3000	5000	5200	7000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3000	5000	5200	7000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3000	5000	5200	7000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		2700	4500	4680	6300
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2700	4500	4680	6300
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2700	4500	4680	6300
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2700	4500	4680	6300
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2700	4500	4680	6300
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		675	1125	1170	1575
Рыночная стоимость, руб		4545			
Объект оценки №14	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Морозильный ларь	Морозильный ларь	Морозильный ларь	Морозильный ларь
Цена предложения, руб.	Определ.	15000	15999	15000	15000
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		15000	15999	15000	15000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		15000	15999	15000	15000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		15000	15999	15000	15000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		13500	14399	13500	13500
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		13500	14399	13500	13500
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		13500	14399	13500	13500
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		13500	14399	13500	13500
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		13500	14399	13500	13500
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4

		3375	3600	3375	3375
Рыночная стоимость, руб		13725			
Объект оценки №15	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Оконный кондиционер	Оконный кондиционер	Оконный кондиционер	Оконный кондиционер
Цена предложения, руб.	Определ.	6000	7000	4500	6000
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		6000	7000	4500	6000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6000	7000	4500	6000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6000	7000	4500	6000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		5400	6300	4050	5400
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		5400	6300	4050	5400
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		5400	6300	4050	5400
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		5400	6300	4050	5400
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		5400	6300	4050	5400
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		1350	1575	1013	1350
Рыночная стоимость, руб		5288			
Объект оценки №16	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Пеногенератор для мойки	Пеногенератор для мойки	Пеногенератор для мойки	Пеногенератор для мойки
Цена предложения, руб.	Определ.	7450	10000	8000	12500
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		7450	10000	8000	12500
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		7450	10000	8000	12500
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		7450	10000	8000	12500
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		6705	9000	7200	11250
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6705	9000	7200	11250
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6705	9000	7200	11250
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6705	9000	7200	11250
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6705	9000	7200	11250
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		1676	2250	1800	2813
Рыночная стоимость, руб		8539			
Объект оценки №17	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Шкаф металлический	Шкаф металлический	Шкаф металлический	Шкаф металлический
Цена предложения, руб.	Определ.	4000	3000	2500	4000
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		4000	3000	2500	4000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		4000	3000	2500	4000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		4000	3000	2500	4000

Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		900	675	563	900
Рыночная стоимость, руб		3038			
Объект оценки №18	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Пылесос Karcher	Пылесос Karcher	Пылесос Karcher	Пылесос Karcher
Цена предложения, руб.	Определ.	13000	15000	7000	11000
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		13000	15000	7000	11000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		13000	15000	7000	11000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		13000	15000	7000	11000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		11700	13500	6300	9900
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		11700	13500	6300	9900
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		11700	13500	6300	9900
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		11700	13500	6300	9900
Потребность в ремонте		0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная стоимость, руб.		8775	10125	4725	7425
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		2194	2531	1181	1856
Рыночная стоимость, руб		7763			
Объект оценки №19	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Шкаф металлический	Шкаф металлический	Шкаф металлический	Шкаф металлический
Цена предложения, руб.	Определ.	4000	3000	2500	4000
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		4000	3000	2500	4000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		4000	3000	2500	4000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		4000	3000	2500	4000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3600	2700	2250	3600
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		900	675	563	900
Рыночная стоимость, руб		3038			
Рыночная стоимость ВСЕГО, руб	4	12152			

Рыночная стоимость объектов оценки определенная сравнительным подходом				
№	Наименование объекта	S, м ² , кол-во	РС, руб. всего.	
1.	автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А, кадастровый №13:23:1004117:124	133,8		не применялся
2.	право аренды земельного участка, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС); площадью: 943 м ² ; Адрес: Республика Мордовия, г.Саранск, пересечение ул.Гагарина и ул.Титова, кадастровый №13:23:1004117:112	943		3299717
3.	Здание; Нежилое; 220.9 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:172	220,9		2076018
4.	Здание; Нежилое; 248 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:85	248		2330704
5.	Сооружение; Протяженность 650 м. ; электроснабжение; Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от суц. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4, кадастровый №13:23:1008011:174	650		не применялся
6.	Земельный участок; 0,8 +/- 0,3 кв.м.; для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП); Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, кадастровый №13:23:1008011:180	0,8		2894
7.	Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской, кадастровый №13:23:1008032:148	35		не применялся
8.	Земельный участок; обслуживание автотранспорта; 1127 +/- 12 кв.м.; Республика Мордовия, Ардаатовский район, г. Ардаатов, ул. Рабочая, 77/1, кадастровый №13:01:0132012:203	1127		574477
9.	Трансформатор №1602 ЕГ027 тип ТМГ-250/10 У1 250 кВА	1		263250
10.	Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А	1		не применялся
11.	Аппарат высокого давления HD 10/25	1		17044
12.	Биотуалет (на АЗС № 8, 15, 18, 21, 26, 33, 59)	7		60641
13.	Верстак (на АЗС №15)	1		4545
14.	Витрина холодильная (на АЗС №58)	1		13725
15.	Кондиционер оконный (на АЗС №58)	1		5288
16.	Пенное копые (на АЗС №58)	1		8539
17.	Шкаф мет.д/инвентаря (на АЗС №8)	1		3038
18.	Пылесос NT 65/2 (на АЗС №58)	1		7763
19.	Шкаф мет.д/одежды (на АЗС №58)	4		12152
	всего:			8 679 795
9.	Согласование результатов			
	описание процедуры согласования результатов оценки, полученных исходя из разных подходов к оценке			
	<p>При определении рыночной стоимости объектов оценки в данном отчете применялись затратный и сравнительный подходы. Доходный подход не использовался, о чем в соответствующем разделе настоящего отчета дано мотивированное обоснование отказа от применения.</p> <p>Механизм расчета текущей рыночной стоимости в рамках каждого подхода подробно рассматривается в соответствующих разделах. Согласование полученных результатов заключается в сведении стоимостных показателей, полученных на основе применения двух подходов к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.</p>			
	Рыночная стоимость оцениваемых объектов оценки			
№	Наименование объекта	S, м ² , кол-во	РС, руб. всего.	РС, руб. всего (округ)
20.	автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А, кадастровый №13:23:1004117:124	133,8	22577299	22577000
21.	право аренды земельного участка, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС); площадью: 943 м ² ; Адрес: Республика Мордовия, г.Саранск, пересечение ул.Гагарина и ул.Титова, кадастровый №13:23:1004117:112	943	3299717	3300000
22.	Здание; Нежилое; 220.9 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:172	220,9	2076018	2076000
23.	Здание; Нежилое; 248 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, д. 8, кадастровый №13:23:1008011:85	248	2330704	2331000
24.	Сооружение; Протяженность 650 м. ; электроснабжение; Республика Мордовия, г Саранск, ул.Промышленная 2-я, от суц. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4, кадастровый №13:23:1008011:174	650	240568	241000

25.	Земельный участок; 0.8 +/- 0.3 кв.м.; для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП); Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, кадастровый №13:23:1008011:180	0,8	2894	3000
26.	Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской, кадастровый №13:23:1008032:148	35	252597	253000
27.	Земельный участок; обслуживание автотранспорта; 1127 +/- 12 кв.м.; Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, ул. Рабочая, 77/1, кадастровый №13:01:0132012:203	1127	574477	574000
28.	Трансформатор №1602 ЕГ027 тип ТМГ-250/10 У1 250 кВА	1	263250	263000
29.	Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А	1	560528	561000
30.	Аппарат высокого давления HD 10/25	1	17044	17000
31.	Биотуалет (на АЗС № 8, 15, 18, 21, 26, 33, 59)	7	60641	61000
32.	Верстак (на АЗС №15)	1	4545	5000
33.	Витрина холодильная (на АЗС №58)	1	13725	14000
34.	Кондиционер оконный (на АЗС №58)	1	5288	5000
35.	Пенное копые (на АЗС №58)	1	8539	9000
36.	Шкаф мет.д/инвентаря (на АЗС №8)	1	3038	3000
37.	Пылесос NT 65/2 (на АЗС №58)	1	7763	8000
38.	Шкаф мет.д/одежды (на АЗС №58)	4	12152	12000
всего:				32 313 000

10 Заключение

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

32 313 000

(Тридцать два миллиона триста тринадцать тысяч)

руб.

(без учета НДС)

Оценщик

к.ю.н., доцент Сухов Э.В.

11 Приложения к отчету



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029168-2 _____ « 06 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Сухову Эдуарду Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » сентября 20 21 г. № 216

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » сентября 20 24 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026646-1 _____ « 28 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Сухову Эдуарду Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21 г. № 210

Директор  А.С. Бункин

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

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22040В4000004

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, пом.1а

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

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

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

Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1%

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» июня 2022 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «03» июня 2022 г. по «02» июня 2023 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по сулейбным расходам и издержкам Страховым случаем (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4,
Мордовский филиал:
г. Саранск, ул. Маршанова, д. 20.

От имени Страховщика:
М.П. Ю.А. Моисеева

Место выдачи: Саранск

Дата выдачи: 04.06.2022 г.



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
г. Ленинград, Сабуров д. 26
ИНН 4803287027
1152801, г. Москва
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 009-073-007623/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-007623/21 от 11.11.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании заявления на страховании. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovanie-pravila-tarifu>.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Сухов Эдуард Владимирович, 10.03.1974года Паспорт: серия 8918 № 500173 выдан МВД по Республике Мордовия 21.03.2019г. ИНН: 131500092370	АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 13, кв. 17
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО)	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 200,00 (две тысячи двести) рублей 00 копеек.

Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "30" ноября 2021 года, согласно выставленному счету на оплату.
Последствия выплаты Страхователем страховой премии (первое или очередное платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.

В том числе при уплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право распорядиться настоящим Полисом в соответствии с порядком. Или оповещать в оплату суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.

С 00 часов 00 минут "01" декабря 2021г. по 23 часа 59 минут "30" ноября 2022г.

Страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора
Формы выплаты страхового возмещения указаны в разделе 11 Правил страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Сухов Эдуард Владимирович

Сухов Э В

СТРАХОВЩИК
ООО «Абсолют Страхование»
Главный исполнительный директор филиал Отделения в г. Н.Новгороде
Действующий представитель Доверенности № 10922/20 от 25.12.2020г.
Сухов Э.В.
Председатель Страховщика-ООО «АЛЬЯНС»
Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19,
лит. А5
тел.89375117644

Исх. № 1 от «12» августа 2022г.

Заявка на оценку основных средств ООО "Топливная компания"

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия по делу № А39-604/2021 от 18.05.2022г. ООО «Топливная компания» (430005, РМ, г. Саранск, пр. Ленина, д.21, оф.517, ОГРН 1111326000400, ИНН 1326217843, КПП 132601001) признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим утвержден Насакин О.Е. (ИНН 132605639454, СНИЛС 15125132009), член Ассоциации СРО "ЦААУ" (ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523, адрес: 119017, г. Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1).

Во исполнение требования кредиторов о проведении оценки имущества ООО «Топливная компания», в связи с необходимостью определения рыночной стоимости имущества ООО «Топливная компания», для целей его реализации, прошу Вас произвести оценку рыночной стоимости основных средств ООО «Топливная компания», **без учета НДС**, а именно:

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		ГРЗ	Заводской / кадастровый		количество, шт.	Стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Объекты недвижимости										
Ипотека АКБ "Актив банк" (ПАО)										
1.	автозаправочная станция, назначение: Сооружение топливной промышленности, площадью 133,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А.	---	---	---	---	---	Кадастровый номер 13:23:1004117:124.	1	21 051 095,02	1
2.	право аренды земельного участка, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объекта бытового обслуживания (АЗС); площадью:	---	---	---	---	---	Кадастровый номер 13:23:1004117:112.	1	н/д	1

	943 м2; Адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, пересечение ул. Гагарина и ул. Титова									
Свободное от прав третьих лиц										
3.	Здание; Нежилое; 220.9 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я, д. 8	---	---	---	---	---	13:23:1008011:172	1	924 000,00	1
4.	Здание; Нежилое; 248 кв.м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я, д. 8	---	---	---	---	---	13:23:1008011:85	1	1 025 000,00	1
5.	Сооружение; Протяженность 650 м.; электроснабжение; Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я, от суш. сети по ул.2-ая Промышленная к КТП 250/10/0,4	---	---	---	---	---	13:23:1008011:174	1	210 287,00	1
6.	Земельный участок; 0.8 +/- 0.3 кв.м.; для размещения объекта энергетики (линии ЛЭП); Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная	---	---	---	---	---	13:23:1008011:180	1	н/д	1
7.	Сооружение; Электроснабжение; Протяженность 35 м.; Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я, от КТП 250/10/0,4 к зданию операторской	---	---	---	---	---	13:23:1008032:148	1	210 287,00	1
8.	Земельный участок; обслуживание автотранспорта; 1127 +/- 12 кв.м.; Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, ул. Рабочая, 77/1	---	---	---	---	---	13:01:0132012:203	1	104 993,23	1
9.	Трансформатор №1602 ЕГ027 тип ТМГ-250/10 У1 250 кВА	---	---	---	---	---	---	1	н/д	1
10.	Баннер для светового фриза, расположенный по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Титова, сооружение 10А	---	---	---	---	---	---	1	783 955	1
11.	Аппарат высокого давления HD 10/25	---	---	---	---	---	---	1	12460	1
12.	Биотуалет (на АЗС № 8, 15, 18, 21, 26, 33, 59)	---	---	---	---	---	---	7	69651	7
13.	Верстак (на АЗС №15)	---	---	---	---	---	---	1	3985	1
14.	Витрина холодильная (на АЗС №58)	---	---	---	---	---	---	1	7389	1
15.	Кондиционер оконный (на АЗС №58)	---	---	---	---	---	---	1	3124	1
16.	Пенное копые (на АЗС №58)	---	---	---	---	---	---	1	3262	1
17.	Шкаф мет.д/инвентаря (на АЗС №8)	---	---	---	---	---	---	1	3774	1
18.	Пылесос NT 65/2 (на АЗС №58)	---	---	---	---	---	---	1	8099	1

19, Шкаф мет.д/одежды (на АЭС №58)	---	---	---	---	---	---	4	11976	4
ИТОГО:							28	24433337.25	28

С уважением,
Конкурсный управляющий
ООО "Топливная компания"



Handwritten signature

О.Е. Наскин

Купите земельный участок Про... x Участок 21 сот. (промназначен... x Участок 3,5 га (промназначени... x

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_21sot_promnaznacheniya_2276643022

Яндекс Почта Избранное

Участок 21 сот. (промназначения)

15 000 000 ₽

714 286 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 987 010-33-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Позвоните мне? Когда можно посмотреть?

Anton
 Агентство
 На Авито с марта 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Н

Об участке
 Площадь: 21 сот.

Расположение


Сообщения

19:33 16.08.2022

Купите земельный участок Про... x Участок 14 сот. (промназначен... x Участок 81,7 сот. (промназначен... x

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_817_sot_promnaznacheniya_1926767942

Яндекс Почта Избранное



12 500 000 Р
152 999 Р за сотку

8 909 691-38-88

Написать сообщение
Отключит авто часа

Спросите у продавца

Ещё продает? Позвоните мне? Где можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с ноября 2014
Завершено 65 объявлений

61 объявление пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 81,7 сот.

Расположение
Республика Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная ул., 36
р-н Пролетарский [Показать карту](#)

Описание
Земельный участок находится на федеральной трассе "М 5 Урал" городского округа Саранск.
Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, ул. 2-я Промышленная, земельный участок 38.
Номер кадастровый - 13.23.1010005.54.
Посредникам не беспокоить!

Сообщения

HOLODILNIK DRU
ИГРЕТ НА ДАНИ ЛЮБОВ ТЕНИКИ

15 - 31 АВГУСТА
НАМ 19 ЛЕТ
19% ВОЗВРАЩАЕМ
БОНУСАМИ КСТАТИ

19

ПОДРОБНЕЕ

Плиты
резинокордовые Ж/
Д переезда.

От надежного производителя!

Купите земельный участок Про... x Участок 14 сот. (промназначен... x Участок 25 сот. (ИЖС) на пром... x Участок 26 сот. (ИЖС) на пром... x

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2356187306

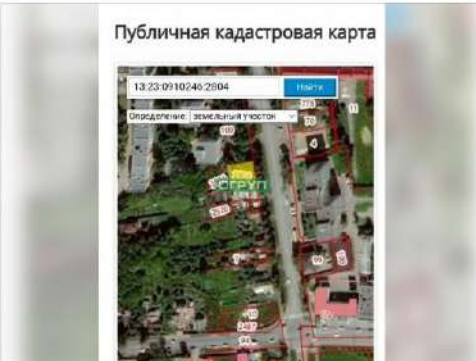
Яндекс Почта Избранное

Саранск - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Повешений (ИЖС)

Участок 25 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

Публичная кадастровая карта



20 000 000 Р
800 000 Р за сотку

8 919 781-43-83

Органи недвижимости
Агентство
Завершено 32 объявления
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Компьютерное лицо
ОГРУП недвижимость г Саранск

Об участке
Площадь: 25 сот.

Расположение
Республика Мордовия, Саранск, Московская ул., 39
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Сообщения

РАСПРОДАЖА

УПАКОВКА
ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

- ФАРМАЦЕВТИКА
- КОСМЕТОЛОГИЯ
- БЫТОВАЯ ХИМИЯ
- АВТОХИМИЯ
- ПИЩЕВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

НЕДАБАРИН

РАСПРОДАЖА

УПАКОВКА
ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА


ФАРМАЦЕВТИКА

Купить земельный участок в Саранске | Участок 17 сот. (промназначен...) | Участок 14 сот. (промназначен...)

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_promnaznacheniya_2428434417

Участок 14 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 400 000 Р
100 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 987 010-29-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Позвоните мне? | Когда можно посмотреть?

Юрий
Агентство
На Авито с марта 2013

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ГАЗПРОМБАНК
Стабильно. Для всех.
Газпромбанк карта.
Выгодно на 100%.

РАСПРОДАЖА
КОВКА
ШЕГО БИЗНЕСА

Об участке
Площадь: 14 сот.

Расположение

https://a.os.afox.ru/245183/clickURL?puId=1&https%3A%2F%2Fwww.avito.ru%2Fmordoviya%2Fzemelnye_uchastki%2Fprodam%2Fpromnaznacheniya_-ASgBAQICAU5WA9oOAUcmC8ToVO&puId35=1400000&puId34=Участок+14%С...

avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_limonadnogo_tseha_900_m_2145845234

Продажа лимонадного цеха 900 м²

6 300 000 Р
7 000 Р за м²

8 917 990-41-60

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Позвоните мне? | Когда можно посмотреть?

Property Stock
Компания
На Авито с апреля 2016
Завешено 165 объявлений

Подписаться на продавца

Property Stock
"Оптимизи в сфере недвижимости! Продаём сложнос- ЛЕГКО!"

- 0-к квартира, 50 м², 1/9 эт. 3 000 000 Р
- Квартира-студия, 35,3 м², 10/14 эт. 2 980 000 Р
- 2-к квартира, 21 м², 4/4 эт. 750 000 Р

О помещении
Общая площадь: 900 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м
Мощность электросети: 100 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 12В
р-н Пролетарский

Сообщения

22:42
15.08.2022

Яндекс avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_269_m_1642237184

Производство, 269 м²

4 842 000 ₽
18 000 ₽ за м²



8 909 327-40-15

ООО "Биосервис"
Компания
На Авито с октября 2012

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Евгения

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 269 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 7.4 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 620 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Мордовия, Саранск, Строительная ул., 1
р-н Пролетарский

Сообщения

Яндекс avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1022.3_m_2429992393

Здание, 1022.3 м²

8 000 000 ₽
7 825 ₽ за м²
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца



Ещё продаёте? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

saransk.sok7
Компания
На Авито с декабря 2016
Завершено 10 объявлений

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр Александрович

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 1022.3 м²
Высота потолков: 4 м
Отделка: без отделки

Мощность электросети: 75 кВт, можно **увеличить**
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Сообщения

Купить коммерческую недвижимость | Производство, 2000 м² в Саранске | Свободного назначения, 23 м²

avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2000_m_2209115903


Саранск | Продам | Производственное помещение

Производство, 2000 м²

30 000 000 ₽

15 000 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 917 990-41-60

Property Stock
Компания
На Авито с апреля 2016
Завершено 165 объявлений

Подписаться на продавца

Property Stock
"Отзовки в сфере недвижимости!" Продаем сложное-ЛЕГКО!"

- 2-к. квартира, 56,2 м², 6/9 эт. 4 800 000 ₽
- 1-к. квартира, 49,6 м², 8/10 эт. 3 150 000 ₽
- 2-к. квартира, 40,8 м², 1/4 эт. 3 000 000 ₽

108 объявлений компании

Сообщения

avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_1975879717

Ковылино | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Промназначения

Участок 45 сот. (промназначения)

2 500 000 ₽

55 556 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон 8 960 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продёте? | Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

Земельный участок
Агентство
На Авито с июля 2020

Подписаться на продавца

3

Контактное лицо
Пиминов

Об участке
Площадь: 45 сот.

Расположение
Республика Мордовия, Ковылинский р-н, Ковылино, ул. Южный Тулик

Описание

Показать карту

РАСПРОДАЖА

УПАКОВКА
ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

- ФАРМАЦЕВТИКА
- КОСМЕТОЛОГИЯ
- БЫТОВАЯ ХИМИЯ
- АВТОХИМИЯ
- ПИЩЕВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

МЕДАРА ЭНВ

International Hardware Fair
ISTANBUL
HIRDAVAT
FUARI


6-я Международная Ярмарка
15-18 Сентября 2022 в Стамбуле

Сообщения

Купить земельный участок | avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_20сот_промназначени... 2383493794

Участок 20 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



900 000 ₽
45 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 010-25-32

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

Вадим
Частное лицо
На Авито с февраля 2017

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 20 сот.

Расположение
Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, Ковылкино

Показать карту

РАСПРОДАЖА

УПАКОВКА
ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

- ФАРМАЦЕВТИКА
- КОСМЕТОЛОГИЯ
- БЫТОВАЯ ХИМИЯ
- АВТОХИМИЯ
- ПИЩЕВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

НЕДАРАЗИВ

РАСПРОДАЖА

УПАКОВКИ И ТАРЫ


- ФАРМАЦЕВТИКА
- КОСМЕТОЛОГИЯ
- БЫТОВАЯ ХИМИЯ
- АВТОХИМИЯ
- ПИЩЕВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

НЕДАРАЗИВ

Купить земельный участок | avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_69_сот_промназначени... 2461627711

Участок 69 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



5 000 000 ₽
72 464 ₽ за сотку

8 985 540-04-08

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

АН "Левченко-реалти"
Агентство
На Авито с января 2018
Завершено 329 объявлений

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 69 сот.

Расположение
Республика Мордовия, Саранск, Октябрьский район
р-н Октябрьский

Скрыть карту

РАСПРОДАЖА

УПАКОВКИ И ТАРЫ

- ФАРМАЦЕВТИКА
- КОСМЕТОЛОГИЯ
- БЫТОВАЯ ХИМИЯ
- АВТОХИМИЯ
- ПИЩЕВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

НЕДАРАЗИВ


РАСПРОДАЖА

УПАКОВКИ И ТАРЫ

- ФАРМАЦЕВТИКА
- КОСМЕТОЛОГИЯ
- БЫТОВАЯ ХИМИЯ
- АВТОХИМИЯ
- ПИЩЕВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

НЕДАРАЗИВ

расчистка дкр



turbo.site

Купить земельный участок Пром... | Участок 14,7 сот. (промназначе...

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_147sot_promnaznacheniya_2444679456

Яндекс | Почта | Избранное

Саранск | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Промышленность

Участок 14,7 сот. (промназначения)

1 750 000 ₽
119 048 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 960 332-94-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продать? | Позвоните мне? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с апреля 2014

3 объявления пользователя | Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 14,7 сот.

Расположение
Республика Мордовия, Саранск, Октябрьский район
р-н Октябрьский

Показать карту

Описание

РАСПРОДАЖА
УПАКОВКИ И ТАРЫ
- ФАРМАЦЕВТИКА
- КОСМЕТОЛОГИЯ
- БЫТОВАЯ ХИМИЯ
- АВТОХИМИЯ
- ПИЩЕВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

РАСПРОДАЖА
УПАКОВКИ И ТАРЫ
- ФАРМАЦЕВТИКА
- КОСМЕТОЛОГИЯ
- БЫТОВАЯ ХИМИЯ
- АВТОХИМИЯ
- ПИЩЕВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Мужские демисезонные полуботинки Shoiberg
3 299 ₽

куп-250 - Купить оборудование | Трансформаторная подстанци... | Комплексные Трансформатор...

avito.ru/dmitrov/oborudovanie_dlya_biznesa/kompleknyye_transformatornyye_podstantsii_s_transfo_2524159414

Яндекс | Почта | Избранное

Комплектные Трансформаторные подстанции с трансфо

310 000 ₽
или предложите свою цену

Показать телефон
8 985 XXX XX XX

Написать сообщение
Отвечают в течение дня

Демонтаж и Стройматериалы
Частное лицо
На Авито с 26 июня 2022
Завершено 5 объявлений

8 объявлений пользователя | Подписаться на продавца

Состояние: Бу

Московская область, Дмитровский г.о., Дмитров, Внуковская ул.

Продаю комплектные трансформаторные подстанции КТП-100 кВА /10
Трансформатор ТМГ 250/10/0,4 Д/УН- 11 У1


Хороший состояние. Рабочие. Как новый.

Казань ... Промышленное

Продаю ктп 250 Квт/10/0.4

270 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Евгений
3.0 ★★★★★ 2 отзыва
Компания
На Авито с апреля 2015

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Состояние: Б/у

Республика Татарстан, Казань, ул. Николая Ершова, 29Г
 • Суكونная слобода ⚡ от 31 мин. • Площадь Тукая ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Продаю ТП киоскового типа 250/10/0.4 в отличном рабочем состоянии, со всеми необходимыми документами. Установлен прибор учёта, комплект блоков ФБС. Возможна доставка и монтаж.


Сообщения

Ктп-250 - Купить оборудование ... Ктп-250 кВа с трансформатором ... Подстанция ктп с тпг с узлом ...

Ктп-250 кВа с трансформатором

350 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
в 883 303-33-33

Написать сообщение

Андрей
4.8 ★★★★★ 20 отзывов
Частное лицо
На Авито с мая 2012
Документы проверены
Экологический класс - 1120 кг CO2

Подписаться на продавца

Состояние: Б/у

Комаровская область, Комаровский г.о., Комарово, ул. Серебряный Бор, 21
р-н Рудничный [Показать карту](#)

Продам КТП250 кВа/10кВ с трансформатором б/у, состояние отличное, воздух (по высокой стороне) кабель или воздух (по низкой стороне), паспорт и протокол испытания в наличии. Полная комплектация полностью готов к работе (к подключению). Наличный и безналичный (+20%) расчет.

Сообщения


КТП-250 - Купить оборудование | Подстанция ктп 250-400кв

Воронеж · Воронеж · Привышленное

Подстанция ктп 250-400кв

240 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное · Добавить заметку



Показать телефон
в 999 xxx-xxx-xxx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Александр
5,0 ★★★★★ · 17 отзывов
Частное лицо
На Авито с марта 2021
Документы проверены

44 опубликованы пользователя

Подписаться на продавца

Состояние: Б/у

Воронежская область, Воронеж, ул. Берег реки Дон, 26Ак1
р-н Советский [Показать карту](#)

В наличии:

ООО ПКФ "ВЭК"
Подстанция мощность 250-400кв

мойка высокого давления karcher | Мойка высокого давления куп

avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/bytovaya_tehnika/moyka_vysokogo_davleniya_2186393530?location=648960

Мойка высокого давления

30 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное · Добавить заметку

Купить с доставкой

Авито Доставка в Саратов
От 6 дней, от 1199 ₽
500 бонусов на оплату доставки
Гарантия возврата денег, если товар не подойдет
ОО Авито Доставка

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение

Светлана
1,0 ★☆☆☆☆ · 1 отзыв
Частное лицо
На Авито с января 2014

Подписаться на продавца

Адрес
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, Благовещенск,
Южная ул. [Показать карту](#)

Характеристики
Состояние: Б/у

Описание
Продам KARCHER - HD 10/23-4S, в хорошем состоянии.

мойка высокого давления karcher X Kerher HD 07/18-4m мойка вы: X Мойка высокого давления karc: X Мойка высокого давления karc: X


avito.ru/nizhniy_novgorod/remont_i_stroitelstvo/kerher_hd_0718-4m_moyka_vysokogo_davleniya_380v_2517052404

Рядекс Почта Избранное

Керher HD 07/18-4m мойка высокого давления 380в

20 000 Р
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку




Показать телефон в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Evgeniu Dubrovin
5,0 ★★★★★ 2 отзыва
Частное лицо
На Авито с января 2022
1 продажа с Авито Доставкой
Экологический вклад -102 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Адрес
Нижегородская область, Нижний Новгород, пр-т Кораблестроителей, 26/2, этаж 5
р-н Сормовский [Показать карту](#)

Характеристики
Вид товара: Садовая техника
Состояние: Бу
Бренд: Karcher

Сообщения

мойка высокого давления karc: X Мойка высокого давления karc: X Мойка высокого давления karc: X


avito.ru/ulyanovsk/bytovaya_tehnika/moyka_vysokogo_davleniya_karcher_bu_2311084274

Рядекс Почта Избранное

Мойка высокого давления karcher бу

25 000 Р
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Купить с доставкой

Авито Доставка по России
Гарантия возврата денег, если товар не подойдет
OS Авито Доставке

Показать телефон в 987-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Сергей Самойлов
4,7 ★★★★★ 13 отзывов
Частное лицо
На Авито с марта 2018
Документы проверены
Экологический вклад -2720 кг CO₂

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Ульяновская область, Ульяновск, Новая ул., 26
р-н Заволжский [Показать карту](#)

Характеристики
Состояние: Бу

Описание
KARCHER HD 7/18-4M(без пистолета) в рабочем состоянии 25000 руб.
KARCHER D... 14005 16... 50000 руб.


Сообщения

мойка высокого давления karcher x Мойка Karcher HD 7/18 С хупли x +

avito.ru/kommunarka/bytovaya_tehnika/moyka_karcher_hd_718_c_1738217782?location=648960

Яндекс Почта Избранное

Добавить в избранное Добавить заметку



26 000 Р
или предложите свою цену

Купить с доставкой

Авито Доставка в Саранск
От 2 дней, от 1050 Р

От 541 бонуса на будущую доставку

Гарантия возврата денег, если товар не подойдет

00 Авито Доставке

Показать телефон
в 965 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Семен Скоров
Частное лицо
На Авито с августа 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Москва, Новомосковский административный округ, поселение Сосенское, пос. Коммунарка
 ● Ольховая ⚡ 21–30 мин. ● Коммунарка ⚡ 21–30 мин.
 ● Прошино ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Характеристики
Состояние: Бу

Описание
Полностью исправный, надежный, компактный, трехфазный. Аппарат высокого давления Karcher HD 7/18 С при небольших размерах развивает высокое давление

Сообщения

биотуалет бу - Купить с... x Биотуалет кабина бу куп... x Биотуалет бу купить в К... x Кабина биотуалет бу куп... x Биотуалет бу купить в б... x +


avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/biotualet_kabina_bu_2522574504

Яндекс Почта Избранное

Казань - Ремонт и строительство - Сантехника и сауна

Биотуалет кабина бу

Добавить в избранное Добавить заметку



7 500 Р
или предложите свою цену

Показать телефон
в 967 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Ivan Ivanov
Частное лицо
На Авито с декабря 2021

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Горизонт, 288 [Показать карту](#)

Характеристики
Вид товара: Сантехника и сауна
Состояние: Бу

Описание


Сообщения

Биотуалет бу - Купить с... | Биотуалет кабина бу куп... | Биотуалет бу купить в К... | Кабина биотуалет бу куп... | Биотуалет бу купить в К... | +

avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/biotualet_bu_2519988130

Яндекс | Почта | Избранное

Добавить в избранное | Добавить заметку



10 000 ₽
или предложите свою цену

Показать телефон
в 999 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Форуза
Частное лицо
На Авито с апреля 2018

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Республика Татарстан, Казань, ул. Фатъа Амирхана, 101
Северный вокзал ⚡ от 31 мин.
Авиастроительная ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Характеристики
Вид товара: Сантехника и сауна
Состояние: Бу

Описание
Биотуалет бу

Сообщения

Биотуалет бу - Купить с... | Биотуалет кабина бу куп... | Биотуалет бу купить в К... | Кабина биотуалет бу куп... | Биотуалет бу купить в К... | +

avito.ru/bor/remont_i_stroitelstvo/kabina_biotualet_bu_2498575022

Яндекс | Почта | Избранное

Доработка | Бор - Дача дома и дачи | Ремонт и строительство | Сантехника и сауна

Кабина биотуалет бу

10 000 ₽
или предложите свою цену

Показать телефон
в 999 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Ирина
5,0 ⭐⭐⭐⭐⭐ 6 отзывов
Частное лицо
На Авито с октября 2011
3 продажи с Авито Доставкой
Экологичный вклад -35 кг CO2

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Нижегородская область, Бор, Спортивная ул. [Показать карту](#)

Характеристики
Вид товара: Сантехника и сауна
Состояние: Бу


Сообщения

Биотуалет бу - Купить си... Биотуалет кабиню бу ку... Биотуалет бу купить в Я... Кабиню биотуалет бу ку... Биотуалет б/у купить в...

avito.ru/cheboksary/remont_stroitelstvo/biotualet_bu_2414901317

Яндекс Почта Избранное

Добавить в избранное Добавить заметку



11 000 Р
или предложите свою цену

Показать телефон
в 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отличает в точности для

ООО Сваебой
Компания
На Авито с мая 2014

27 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

Адрес
Чувашская Республика, Чебоксары, пр. Машиностроителей, 17А
р-н Калининский [Показать карту](#)

Характеристики
Вид товара: Сантехника и сауна
Состояние: Бу

Описание
Стандартный. Состояние хорошее.


Сообщения

морозильник ларь бу - Продаётся морозильник Морозильная ларь кул Продам морозильник Морозильный ларь бу

avito.ru/nizhny_novgorod/bytovaya_tehnika/morozilnyy_lar_bu_2381462010

Яндекс Почта Избранное

Добавить в избранное Добавить заметку



15 000 Р
или предложите свою цену

Показать телефон
в 933 XXX-XX-XX

Написать сообщение

ООО "Диггер24"
Компания
На Авито с сентября 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Адрес
Нижегородская область, г.о. Нижний Новгород, садоводческое
некоммерческое товарищество Колос, 227
Парк Культуры от 31 мин. Кировская от 31 мин. [Показать карту](#)

Русский
Русская клавиатура
Для переключения методов ввода нажмите клавиши
WINDOWS+ПРОБЕЛ.

морозильник ларь бу - | Продается морозильник | Морозильный ларь кул | Продам морозильник к | Морозильный ларь бу


avito.ru/penza/bytovaya_tehnika/prodam_morozilnik_2540204144

Пенза Для кухни - Холодильники и морозильные камеры

Продам морозильник

15 999 Р
или предложите свою цену

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Авито с ноября 2021

Подписаться на продавца

Адрес
Пензенская область, Пенза, Тернопольская ул., 18
р-н Октябрьский

Показать карту

Сообщения

морозильник ларь бу - | Продается морозильник | Морозильный ларь кул | Продам морозильник к | Морозильный ларь бу


avito.ru/cheboksary/bytovaya_tehnika/morozilnyy_lar_2492734729

Чебоксары Для кухни - Холодильники и морозильные камеры

Морозильный ларь

15 000 Р
или предложите свою цену

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
в 887 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Роман
5.0 ★★★★★ 4 отзыва
Частное лицо
На Авито с марта 2014

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Чувашская Республика, Чебоксары, Канашское ш., 4
р-н Калининский

Показать карту

Характеристики

Сообщения

морозильник ларь бу - x Продётся морозильник Морозильный ларь кул Продам морозильник ку Морозильный ларь бу - x


avito.ru/bogoslavka/bytovaya_tehnika/prodaetsya_morozilnyy_lar_2496614084

Яндекс Почта Избранное

Продаётся морозильный ларь

15 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон в 902 XXX XX XX

Людмила
Частное лицо
На Авито с 15 августа 2022

Подписаться на продавца

Адрес
Пензенская область, Пензенский р-н, с. Богословка

Показать карту

Сообщения

морозильник ларь бу - Кулите x Верстак слесарный кулите в Се x


avito.ru/samara/remont_i_stroitelstvo/verstak_slesarnyy_2508661953

Яндекс Почта Избранное

Верстак слесарный

7 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Запросить доставку
Сейчас она отключена

Авито Доставка по России
Гарантия возврата денег, если товар не подойдет
Об Авито Доставке

Показать телефон в 958 XXX XX XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Мастер
5.0 ★★★★★ 8 отзывов
Частное лицо
На Авито с июля 2011
3 продажи с Авито Доставкой
Документы проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Самарская область, Самара, Московское шоссе, 23-й километр, 30Е
р-н Красноглинский

Показать карту

Сообщения

морозильник ларь бу - Купить x Верстак слесарный с тисками x +


avito.ru/salavat/remont_i_stroitelstvo/verstak_slesarnyy_s_tiskami_2297905331?location=648960

Яндекс Почта Избранное

Верстак слесарный с тисками

5 200 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



Купить с доставкой

Авито Доставка в Саранск
От 3 дней, от 699 ₽ 199 ₽

Гарантия возврата денег, если товар не подойдет
Об Авито Доставке

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Роман
Частное лицо
На Авито с июля 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Республика Башкортостан, Салават, пр-т Заки Валиди [Показать карту](#)

Сообщения

морозильник ларь бу - Купить x Верстак слесарный бу [Объект] x +

avito.ru/murom/remont_i_stroitelstvo/verstak_slesarnyy_bu_2456634227?location=648960

Яндекс Почта Избранное

Для бизнеса Помощь

Мои объявления Пользователь Разместить объявление


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Ремонт и строительство Поиск по объявлениям Мордовия Радиус Найти

Верстак слесарный бу

5 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Купить с доставкой

Авито Доставка в Саранск
От 3 дней, от 669 ₽ 149 ₽

Гарантия возврата денег, если товар не подойдет
Об Авито Доставке

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Любовь
5,0 ★★★★★ 6 отзывов
Частное лицо
На Авито с июля 2015

8 продаж с Авито Доставкой
Экологический вклад - 5470 кг CO2

Подписаться на продавца

Сообщения

морозильник гара бу - Купить × Стол слесарный верстак купить × +

avito.ru/saransk/remont_i_stroitelstvo/stol_slesarnyy_verstak_2446906950


Яндекс Почта Избранное

Саранск Инструменты Другие инструменты Верстаки и оборудование для мастерской

Стол слесарный верстак

3 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
в.ххх.ххх-хх-хх

Написать сообщение

Леся
1.0 ★★★★★ 1 отзыв
Частное лицо
На Авито с июля 2018

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Республика Мордовия, Саранск, пл. Тысячелетия
р-н Пеннинский

Показать карту

Сообщения

оконный кондиционер × Оконный кондиционер × Оконный кондиционер × Кондиционер оконный × Кондиционер оконный × +

avito.ru/arzamas/bytovaya_tehnika/konditsioner_okonnnyy_bakinskiy_2527370720

Яндекс Почта Избранное

Арзамас Климатическое оборудование Кондиционеры

Кондиционер оконный бакинский

6 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку


Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

сергей
4.7 ★★★★★ 11 отзывов
Частное лицо
На Авито с марта 2015

24 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Адрес
Нижегородская область, Арзамас, Соборная пл.

Показать карту

Сообщения

оконный кондиционер | x | Оконный кондиционер | x | Оконный кондиционер | x | Кондиционер оконный | x | Кондиционер оконный | x | +


avito.ru/penza/bytovaya_tehnika/konditsioner_okonnyy_2484438980

Рядекс | Почта | Избранное

Кондиционер оконный

4 500 Р
или предложите свою цену

Добавить в избранное | Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Ирина
5,0 ★★★★★ 1 отзыв
Частное лицо
На Авито с апреля 2013
Экологический вклад -1140 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Пензенская область, Пенза
р-н Ленинский

Показать карту

Сообщения

оконный кондиционер | x | Оконный кондиционер | x | Оконный кондиционер | x | Кондиционер оконный | x | Кондиционер оконный | x | +


avito.ru/penza/bytovaya_tehnika/okonnyy_konditsioner_2462717170

Рядекс | Почта | Избранное

Оконный кондиционер

7 000 Р
или предложите свою цену

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Андрей
Компания
На Авито с июня 2012

Подписаться на продавца

Адрес
Пензенская область, Пенза, Красная ул., 74
р-н Ленинский

Показать карту

Сообщения


Оконный кондиционер

Чемодановка · Оборудование · Кондиционеры

Оконный кондиционер

6 500 Р
или предложите свою цену

Добавить в избранное · Добавить заметку



Показать телефон
в XXX-XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Олег
5.0 ★★★★★ 16 отзывов
Частное лицо
На Авито с сентября 2015
4 продажи с Авито Доставкой
Экологический вклад -4800 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес

Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Чемодановка, ул. Кузнецова, 237

Показать карту

Сообщения


пенногенератор для

Ульяновск · Оборудование для бизнеса · Другое

Пенногенератор для мойки 50 литров

2 750 Р
или предложите свою цену

Добавить в избранное · Добавить заметку



Показать телефон
в XXX-XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Антон
5.0 ★★★★★ 6 отзывов
Частное лицо
На Авито с мая 2014

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Состояние: Б/у

Ульяновская область, Ульяновск, Заволжский район, микрорайон Новый Город
р-н Заволжский

Показать карту

Продам пенногенераторы:

Баллон Желтый - 2750р (пустой, не комплект. Без всего, только баллон)

Баллон Красный - 7450р (комплект, баллон + голова + шланг + кофье)

ТОРГ

Также в продаже аппараты высокого давления.

Сообщения

пеногенератор для мойки X Пеногенератор для мойки X Пеногенератор для мойки X Пеногенератор для мойки X Пеногенератор для мойки X

avito.ru/yoshkar-ola/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_bu_grass_2523723101

Индекс Почта Избранное

AVITO Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оборудование для биз... Поиск по объявлениям Йошкар-Ола Радиус Найти

Йошкар-Ола Оборудование для бизнеса Другое

Пеногенератор для мойки бу grass

10 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
8 966 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Денис Антропов
Частное лицо
На Авито с мая 2020

в объявлении пользователю
Подписаться на продавца

Состояние: Бу

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Красноармейская слобода, 57 Показать карту

Пеногенератор GRASS в хорошем рабочем состоянии! В наличии 2 штуки!
Последнее ТО в начале июня было, с конца июня не использовались! Стояли на автомойке!

№ 2523723101 - 7 августа в 18:25 - 115 просмотров (+2 секунды) Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения

22:10
15.08.2022

пеногенератор для мойки - Бу X Пеногенератор для мойки бу X Пеногенератор купить в Старо X


avito.ru/ekaterinburg/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_bu_2424135394

Индекс Почта Избранное

Пеногенератор для мойки бу

8 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
8 985 XXX-XX-XX

Андрей
Компания
На Авито с апреля 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

Состояние: Бу

Свердловская область, Екатеринбург, Ордониямдзевский район, микрорайон Уралмаш, ул. 22-го Партсъезда, 8А
 • Уралмаш ⚡ 21-30 мин. • Машиностроителей ⚡ от 31 мин.
 • Проспект Космонавтов ⚡ от 31 мин. Показать карту

Продам пеногенератор Tomado 50 литров Италия, бу в хорошем рабочем состоянии.


Сообщения

22:11
15.08.2022

пенногенератор для мойки - Ку... Пенногенератор для мойки 50 л...
 avito.ru/novokuznetsk/oborudovanie_dlya_biznesa/penogenerator_dlya_moyki_50_litrov_2437758386

Пенногенератор для мойки 50 литров

Добавить в избранное Добавить заметку



12 500 ₽
или предложите свою цену

Показать телефон
8 993 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Алексей
4,8 ★★★★★ 26 отзывов
Частное лицо
На Авито с сентября 2018

34 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Состояние: Б/у

Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк,
 Перездная ул., 12
 р-н Куйбышевский [Показать карту](#)

Продам пенногенераторы, в хорошем состоянии, полностью рабочие.
 В наличии 2 штуки, цена указана за штуку.

Сообщения

22:13
15.08.2022

шкаф металлический бу... Шкаф металлический Ст... Шкаф металлический ку... Шкаф металлический ку... Шкаф металлический ку...


avito.ru/penza/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_2480318328

Яндекс Почта Избранное

Генераторы, ванны и интерьеры • шкафы, комоды и стеллажи • шкафы

Шкаф металлический

Добавить в избранное Добавить заметку



4 000 ₽
или предложите свою цену

Показать телефон
8 XXX-XXX-XX-XX

Написать сообщение

роман
Частное лицо
На Авито с января 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес

Пензенская область, Пенза, пр-т Строителей, 10
 р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Характеристики

Состояние: Б/у

Сообщения

22:16
15.08.2022

шкаф металлический бу - Купить x Шкаф металлический бу для о... x Шкаф 2х дв. металлический дл... x

avito.ru/kuznetsk/mebel_i_interer/shkaf_2h_dw_metallicheskiy_dlya_odezhdy_2493360682

Яндекс Почта Избранное


Мебель и интерьер Поиск по объявлениям Кузнецк Радиус Найти

Кузнецк · Мебель и интерьер · Шкафы, комоды и стеллажи · Шкафы

Шкаф 2х дв. металлический для одежды

3 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

МК
5,0 ★★★★★ 3 отзыва
Компания
На Авито с февраля 2012
1 продажа с Авито Доставкой

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Николай

Адрес
Пензенская область, Кузнецк, ул. Свердлова, 134Ж [Показать карту](#)

Сообщения

шкаф металлический бу - Купить x Шкаф металлический кулитв x Шкаф металлический практик x

avito.ru/bogorodsk/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_praktik_2445819911

Яндекс Почта Избранное


Мебель и интерьер Поиск по объявлениям Богородск Радиус Найти

Богородск · Мебель и интерьер · Шкафы, комоды и стеллажи · Шкафы

Шкаф металлический Практик

2 500 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон в 986 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Дмитрий
4,8 ★★★★★ 35 отзывов
Компания
На Авито с мая 2010
40 продаж с Авито Доставкой

50 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Нижегородская область, Богородский муниципальный округ,
Богородск [Показать карту](#)

Сообщения

шкаф металлический купить - Купить | Шкаф металлический купить в | +


avito.ru/voronezh/mebel_interer/shkaf_metallicheskiy_2509936973

Воронеж: Мебель и интерьер | Шкафы, комоды и стеллажи | Шкафы

Шкаф металлический

4 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ИННА
5.0 ★★★★★ 8 отзывов
Частное лицо
На Авито с сентября 2018
1 продажа с Авито Доставкой

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Воронежская область, Воронеж, ул. Текстильщиков, 5Б
р-н Коминтерновский [Показать карту](#)

Характеристики
Состояние: Б/у

Сообщения

Яндекс | Пылесос Karcher купить | Пылесос karcher NT 22 | Пылесос Karcher купить | Пылесос Karcher n1561

avito.ru/ulyanovsk/bytovaya_tehnika/pyлесос_karcher_2493450227?location=648960

Добавить в избранное | Добавить заметку

13 000 ₽

или предложите свою цену

Купить с доставкой

Авито Доставка в Саранск
От 2 дней, от 659 ₽ **3999** ₽
Гарантия возврата денег, если товар не подойдет
[Об Авито Доставке](#)

Показать телефон
в XXX XXX-XXX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Оксана Юдана
Частное лицо
На Авито с марта 2019

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Ульяновская область, Ульяновск, Локомотивная ул.
р-н Железнодорожный [Показать карту](#)

Характеристики
Состояние: Б/у

Описание
Продам строительный пылесос


Сообщения

Пылесос Kärcher купить × Пылесос karcher NT 221 × Пылесос Kärcher купить × Пылесос Kärcher nt561 ×

avito.ru/ufa/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_nt_221_ap_1_2477096344?location=648960

Яндекс Почта Избранное

Добавить в избранное Добавить заметку



15 000 ₽
или предложите свою цену

Купить с доставкой

Авито Доставка в Саранск
От 2 дней, от 749 ₽ **1399 ₽**

Гарантия возврата денег: если товар не подойдет
Об Авито Доставке

Показать телефон
в 960-XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

физическое лицо
4,5 ★★★★★ 23 отзыва
Компания
На Авито с февраля 2011
24 продажи с Авито Доставкой

50 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Абдулин А.М.

Адрес
Республика Башкортостан, Уфа, ул. Зайнаб Бишовой, 5/1
р-н Кировский [Показать карту](#)

Характеристики
Состояние: Б/у

Описание
Продаю строительный пылесос karcher для сухой и влажной уборки в отличном состоянии. Использовался исключительно дома. Почистил перед продажей. В комплекте 5 новых мусорных мешков. Есть инструкция

Сообщения


22:31
15.08.2022

Пылесос Kärcher купить × Пылесос karcher NT 221 × Пылесос Kärcher купить × Пылесос Kärcher nt561 ×

avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/pylesos_karcher_2504195335?location=648960

Яндекс Почта Избранное

Добавить в избранное Добавить заметку



7 000 ₽
или предложите свою цену

Купить с доставкой

Авито Доставка в Саранск
От 2 дней, от 479 ₽ **1499 ₽**

Гарантия возврата денег: если товар не подойдет
Об Авито Доставке

Показать телефон
в 300-XXX-XXX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Владимир Голеников
Частное лицо
На Авито с апреля 2020

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес
Москва, 2-й Вязовский пр., 12с1
• Ожская 11–15 мин. • Кузьминки 16–20 мин.
• Стахановская 21–30 мин. [Показать карту](#)

Характеристики
Состояние: Б/у

Описание
Пылесос Керхер NT 561

Сообщения


22:31
15.08.2022

Яндекс | Пылесос Karcher купить | Пылесос karcher NT 23 | Пылесос Karcher купить | Пылесос Karcher nt561 з

avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/pyлесos_karcher_nt561_eko_2428515790?location=648960

Яндекс | Почта | Избранное

Добавить в избранное | Добавить заметку



11 000 Р

Купить с доставкой

Авито Доставка с Гарантией
От 2 дней, от 599 Р **149 Р**

Гарантия возврата денег: если товар не подойдет

Об Авито Доставке

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xxx

Андрей Зварцев
Частное лицо
На Авито с мая 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес

Москва, Окская ул., 3к2

- Кузьминки ⚡ 16–20 мин.
- Текстильщики ⚡ 21–30 мин.
- Стахановская ⚡ 21–30 мин.

Показать карту

Характеристики

Состояние: БУ

Описание

Пылесос керхер

Сообщения

Windows taskbar: 22:31 15.08.2022