

АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ЦЕНТР»

(ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ)

www.ocenivaemudm.ru

УТВЕРЖДАЮ



Генеральный

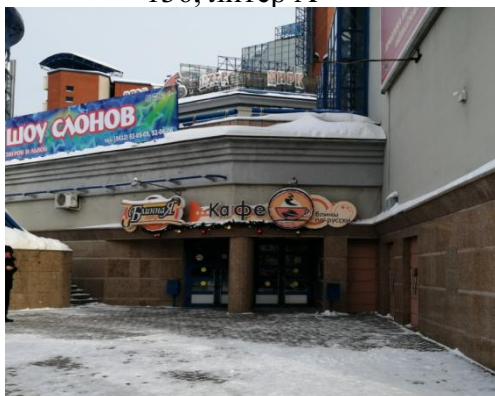
директор _____

Ф.Р. Шаймарданов

ОТЧЁТ

№2-О/22 от 19.01.2022 г.

об определении рыночной стоимости права пользования (величины рыночной арендной ставки) 1 кв.м. нежилых помещений №№ 3, 4, 8, 9, 14- 20, 23- 26, 194-196, 198 – 201, 203, 210-212, части помещения 177, (отм.0 – 1.200), нежилых помещений №41, 112, 113 этаж подвал, права пользования оборудованием (буфет, инв. № 2768), расположенным в помещении 177, в здании Государственного цирка Удмуртии по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А



ЗАКАЗЧИК:

АУК УР «Государственный цирк Удмуртии»

Адрес: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136

ОЦЕНЩИК:

ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ЦЕНТР»

Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 130, офис 22

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	7
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	8
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	8
1.7. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
1.8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	10
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	15
2.4. ОПИСАНИЕ РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	15
3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ....	16
3.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ.....	16
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	17
3.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	17
3.4. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ.....	17
4. АНАЛИЗ РЫНКА.....	18
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	18
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	20
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	20
4.3.1. АНАЛИЗ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И ПИЩЕВОГО ПРОИЗВОДСТВА Г. ИЖЕВСКА.....	20
4.3.2. АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ Г. ИЖЕВСКА.....	25
4.3.3. АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕДПРИЯТИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ Г. ИЖЕВСКА.....	27
4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	30
4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	32
4.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
4.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (АНЭИ).....	34
4.7.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (АНЭИ) АРЕНДУЕМЫХ ПЛОЩАДЕЙ.....	34
4.7.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (АНЭИ) АРЕНДУЕМОГО ОБОРУДОВАНИЯ.....	34
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	36
5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	37
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	40
5.4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ 1 КВ.М. НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	40
5.4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБОРУДОВАНИЕМ.....	41
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	43
6.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ 1 КВ.М. ПЛОЩАДИ ПРЕДПРИЯТИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	43
6.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ 1 КВ.М. СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	53
6.1.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ 1 КВ.М. ПОМЕЩЕНИЙ ПОД ПИЩЕВОЕ ПРОИЗВОДСТВО СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	59
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВОМ (БУФЕТ) ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	68
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ТРЕХ ПОДХОДОВ.....	72
8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ВЫВОДЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	75

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Порядковый № Отчета	№2-О/22
Дата составления Отчета	19.01.2022 г.
Основание для проведения оценки	Договор №1д/21 от 10.01.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- Право пользования (величина рыночной арендной ставки) 1 кв.м. нежилых помещений №№ 3, 4, 8, 9, 14- 20, 23- 26, 194-196, 198 – 201, 203, 210-212, части помещения 177, (отм.0.000 – 1.200), нежилых помещений №41, 112, 113 этаж подвал адресу: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А. - Право пользования оборудованием (буфет, инв. № 2768), расположенным в помещении 177 в здании Государственного цирка Удмуртии по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А.
Имущественные права на объект оценки	Право оперативного управления.
Оцениваемые имущественные права	Право пользования.
Собственник объекта оценки (субъект права)	Автономное учреждение культуры Удмуртской Республики «Государственный цирк Удмуртии». Адрес: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, д.136. ОГРН 1101841003967 дата присвоения 05.07.2010 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренды.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	10.01.2022 г.
Срок проведения оценки	10 рабочих дней.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Сравнительный подход	Наименование объекта по экспликации	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды 1 кв.м. помещения, с учетом корректировок и округления, руб./месяц
	Отм. 0.000, литер А			
	(помещения общественного питания)			
	Холл (кафе)	177	183,5	416
	Холл (буфет)	177	14,0	329
	Холл (буфет)	177	19,0	329
	Этаж Подвал, литер А			
	Кабинет	41	26,0	198
	Касса	112	4,2	198
	Торговый зал	113	31,0	198
	Отм. 0.000, литер А			
	(помещения под пищевое производство)			
	Кондитерский цех	4	13,7	351
	Овощной цех	8	6,0	351
	Мясо-рыбный цех	14	23,4	351
	Булочный цех	23	22,6	351
	Холодный цех	24	13,0	351
	Горячий цех	26	34,4	351
	Гардеробная	15	10,2	200

	Душевая	16	1,4	200
	Коридор	17	1,4	200
	Коридор	18	1,4	200
	Гардеробная	19	11,2	200
	Душевая	20	11,2	200
	Моечная	25	7,3	200
	Раздевалка	194	13,6	200
	Кабинет милиции	195	10,1	200
	Моечная посуды	198	14,2	200
	Подсобная буфета	199	13,0	200
	Подсобная буфета	200	5,6	200
	Подсобная	201	0,6	200
	Кабинет	210	8,1	200
	Санузел	211	2,4	200
	Билетный стол	212	23,7	200
	Отм. 0.000, литер А			
	(складские помещения)			
	Склад	3	15,0	301
	Склад	9	11,0	301
	Склад	196	13,0	301
Склад	203	16,5	301	
Затратный подход	Не применялся.			
Доходный подход	Не применялся.			
Итоговая стоимость (с учетом НДС, без учета коммунальных платежей, без учета тепловой энергии)				
Наименование объекта по экспликации	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды 1 кв.м. помещения, с учетом корректировок и округления, руб./месяц	
Отм. 0.000, литер А				
(помещения общественного питания)				
Холл (кафе)	177	183,5	416	
Холл (буфет)	177	14,0	329	
Холл (буфет)	177	19,0	329	
Этаж Подвал, литер А				
Кабинет	41	26,0	198	
Касса	112	4,2	198	
Торговый зал	113	31,0	198	
Отм. 0.000, литер А				
(помещения под пищевое производство)				
Кондитерский цех	4	13,7	351	
Овощной цех	8	6,0	351	
Мясо-рыбный цех	14	23,4	351	
Булочный цех	23	22,6	351	
Холодный цех	24	13,0	351	
Горячий цех	26	34,4	351	
Гардеробная	15	10,2	200	
Душевая	16	1,4	200	
Коридор	17	1,4	200	
Коридор	18	1,4	200	
Гардеробная	19	11,2	200	
Душевая	20	11,2	200	
Моечная	25	7,3	200	
Раздевалка	194	13,6	200	
Кабинет милиции	195	10,1	200	
Моечная посуды	198	14,2	200	
Подсобная буфета	199	13,0	200	

Подсобная буфета	200	5,6	200
Подсобная	201	0,6	200
Кабинет	210	8,1	200
Санузел	211	2,4	200
Билетный стол	212	23,7	200
Отм. 0.000, литер А			
(складские помещения)			
Склад	3	15,0	301
Склад	9	11,0	301
Склад	196	13,0	301
Склад	203	16,5	301

Наименование	Инвентарный номер	Стоимость аренды, руб./месяц
Право пользования имуществом (буфет)	00002768	10 023 (Десять тысяч двадцать три) рубля.

Генеральный директор



Ф.Р. Шаймарданов

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Объект оценки / состав объекта оценки	- Право пользования (величина рыночной арендной ставки) 1 кв.м. нежилых помещений №№ 3, 4, 8, 9, 14- 20, 23- 26, 194-196, 198 – 201, 203, 210-212, части помещения 177, (отм.0.000 – 1.200), нежилых помещений №41, 112, 113 этаж подвал адресу: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А. - Право пользования оборудованием (буфет, инв. № 2768), расположенным в помещении 177 в здании Государственного цирка Удмуртии по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А.
Имущественные права на объект оценки	Право оперативного управления.
Оцениваемые имущественные права	Право пользования.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для заключения договора аренды.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	10.01.2022 г.
Дата осмотра	10.01.2022 г.
Дата составления отчета	19.01.2022 г.
Срок проведения оценки	5 рабочих дней.
Собственник объекта оценки / правообладатель	Автономное учреждение культуры Удмуртской Республики «Государственный цирк Удмуртии». Адрес: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, д.136. ОГРН 1101841003967 дата присвоения 05.07.2010 г.
Допущения, на которых основывается оценка	
1. При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из допущения, что ограничения (обременения) прав отсутствуют. 2. Исходные данные (документы), полученные от Заказчика и использованные Оценщиком при подготовке отчета, считаются достоверными. 3. Объект оценки, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определяется с учетом НДС, без учета коммунальных платежей, без учета отопления. 5. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. 6. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. 7. Оценщик имеет право привлекать по мере необходимости к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов (ст. 14 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ»). 8. Дополнительные допущения и ограничительные условия, используемые при проведении оценки, указываются в отчете об оценке.	

1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №297.
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №298.

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России 25 сентября 2014 г. №611.
- Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России 1 июня 2015 г. №328.
- Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности.

1.3. Сведения о Заказчике

АУК УР «Государственный цирк Удмуртии». ИНН 1841011877, КПП 184101001
ОГРН 1101841003967, р/с 40601810500003000001 в Отделении - НБ Удмуртская Республика г. Ижевск, л/с 30857730290, БИК 049401001. Адрес: УР, г Ижевск, ул. Красноармейская, 136.

1.4. Сведения об Оценщике

ФИО оценщика	Шаймарданов Ильшат Бареевич
Информация о членстве в СРО	Свидетельство № 1109 выдано 07.12.2007 г. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). Адрес: 123007, Москва, проспект Вернадского, д.8А. Тел. (495) 604-41-69, http://smao.ru
Образование оценщика	Профессиональное образование в области оценки: Диплом ПП №346470 от 14.07.2002 г. выдан Московским Государственным Университетом Экономики, Статистики и Информатики. Свидетельство о повышении квалификации №1846 от 22.08.2014 г. выдан НОУ ВПО «Региональный институт бизнеса и управления». «Оценка недвижимости» №027288-1 от 03.08.2021 г. «Оценка движимого имущества» №027287-2 от 03.08.2021 г.
Сведения о страховании ответственности	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4791R/776/500539/21. Срок действия с 08.09.2021 до 07.09.2022 г. Страховая сумма 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2002 года.
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ЦЕНТР». 426057, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 130, оф. 22. ОГРН 1151841001773, дата присвоения 27.02.2015 г.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Ф.И.О. помощника оценщика	Васильева Надежда Аркадьевна.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2015 г.
Образование помощника оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА, № 0600000013220, от 31 июля 2015 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Степень участия	Осмотр объекта оценки, проведение анализа рынка аренды коммерческой недвижимости, подбор аналогов для объекта оценки.

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

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ЦЕНТР»
Юридический адрес, реквизиты	426057, Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 130, оф. 22. ИНН 1841049052, КПП 184101001
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1151841001773, дата присвоения 27.02.2015 г.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	ОАО «АльфаСтрахование». Полис №4791R/776/500501/21. Срок действия договора 24.03.2021 до 23.03.2022 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Банковские реквизиты	Р/с 40702810268000004744 Отделение №8618 Сбербанка России, к/с 30101810400000000601, БИК 049401601
Контактная информация	Тел. 51-03-73, 78-74-89, факс 51-03-73 сайт: www.ocenivaemudm.ru
Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ЦЕНТР» соответствует требованиям ст. 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	– Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. – Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.7. Основание для проведения оценки объекта оценки

Оценка выполнена на основании договора № 1д/22 от 10.01.2022 г.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

2. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании копий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

7. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объектов оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объекты оценки будут отчуждены на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

10. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

11. При оценке имущества (буфет) произведен внешний осмотр объекта 10.01.2022 г. Согласно данным заказчика и протоколу №4 от 10.10.2021 г. силами Арендатора была произведена замена 2/3 неработоспособной части буфета (стол для раздачи со столешницей из камня и барная стойка). В дальнейшем, в расчетах арендной платы Оценщик использовал стоимость 1/3 части буфета (стоимость деревянных стеллажей).

12. Оценщик рассматривает объект оценки исключительно для определения стоимости, вид которой указан в Задании на оценку.

13. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих правовые, количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 01.10.2018 г.
- Выкопировка из поэтажного плана литер А с поэтажным планом и экспликацией.
- Инвентарная карточка учета нефинансовых активов № 00002768, дата формирования 08.12.2021 г.
- Протокол № 4 осмотра объекта при списании нефинансовых активов комиссией по поступлению и выбытию активов от 10.10.2021 г.

2.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является:

- Право пользования (величина рыночной арендной ставки) 1 кв.м. нежилых помещений №№ 3, 4, 8, 9, 14- 20, 23- 26, 194-196, 198 – 201, 203, 210-212, части помещения 177, (отм.0 – 1.200), нежилых помещений №41, 112, 113 этаж подвал, в здании Государственного цирка Удмуртии по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А.

- Право пользования оборудованием (буфет, инв. № 2768), расположенным в помещении 177 в здании Государственного цирка Удмуртии по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А.

Объект оценки расположен в здании, расположенном на первой линии, на пересечении улиц Пастухова и Красноармейская. Использование здания: учреждение культуры. Подъезд к зданию осуществляется по дороге с асфальтовым покрытием.

Общая характеристика здания

Характеристика	Описание
Тип здания	Нет данных.
Литера	А
Дата ввода в эксплуатацию	2006 г.
Инвентарный номер	43244.
Кадастровый номер	18:26:050663:90.
Материал наружных стен	Кирпичные.
Материал перекрытий	Нет данных.
Состояние объекта	Хорошее.
Общая площадь, кв. м.	16 118,2 (согласно данным Выписки из ЕГРН от 01.10.2018 г.)
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, вентиляция, канализация.

Здание комплекса цирка, в котором расположен объект оценки, имеет сложную геометрическую форму, выполненное по проекту московского архитектора Михаила Веснина, в стиле хай-тек. Оно отличается не только оригинальным внешним видом, но и уровнем аппаратуры, оборудования, отличным залом, вместимостью 1800 человек. Здание имеет следующие характеристики – назначение: здание культуры и искусства (подземных этажей -1), общая площадь 16090,8 кв.м., литер А, кадастровый номер: 18:26:050663:90.

Описание объекта оценки приводится Оценщиками на основе документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и по результатам осмотра.

Здание имеет естественное освещение через оконные проемы в наружных стенах и через приборы верхнего освещения, расположенные по всем частям здания. Воздухообмен осуществляется через принудительную вентиляцию и естественным образом через форточки в оконных рамах.

Водопровод хозяйственно-питьевой.

Горячее водоснабжение подводится в бытовые помещения из теплоцентрали.

Канализация состоит из отстойников, подводных труб, трубопроводов (канализационных стояков). Внутренние системы канализации выходят в колодцы городской сети.

Санузлы состоят из соответствующих помещений и оборудования – трубопроводов водоснабжения, канализации, сантехнических приборов (умывальник, унитаз), вентиляционных устройств, электропроводки.

Отопление здания центральное от котельной.

Электроснабжение здания осуществляется от городской станции.

Здание имеет нежилое назначение, на момент оценки используется по прямому назначению.

При осмотре установлено, что помещения 3, 4, 8, 9, 14- 20, 23- 26, 194-196, 198 – 201, 203, 210-212 находящиеся на (отм. 0 – 1.200, лит. А) – используются в качестве вспомогательных и основных площадей, используемых под пищевое производство.

Согласно экспликации технического паспорта комплекса цирка, назначение помещений №№194, 210, 212 раздевалка, кабинет, билетный стол. На дату оценки помещения №№194, 210, 212 используются в качестве вспомогательных помещений для организации пищевого производства.

Отделка помещений №№ 4, 8, 9, 14, 24, 25, 26 в хорошем состоянии.

Отделка помещений №№ 3, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 194-196, 198 – 201, 203, 210-212 в удовлетворительном состоянии, на потолке в помещениях имеются желтые разводы от протечки влаги, вспучивание окрасочного слоя, следы плесени.

Часть помещения №177 (отм. 0 – 1.200, лит. А) используется для организации потребления готовой пищевой продукции, оснащено для этого мебелью (столы и стулья), а также часть помещения 177 используется в качестве раздаточной и буфетов помещения общественного питания.

Согласно экспликации технического паспорта комплекса цирка, назначение помещений №№41, 112, 113 (отм. подвал лит. А) кабинет, касса и торговый зал, соответственно. На дату оценки помещения используются в качестве кладовой для хранения мебели и инвентаря помещения общественного питания.

Отделка помещений №№41, 112, 113 в удовлетворительном состоянии - на стенах, ближе к потолку имеются следы протечек и плесени; отделка помещения 177 в удовлетворительном состоянии - на потолке имеются следы подтеков коричневого цвета, предположительно от протекания воды со стороны перекрытия этажа, требуется проведение ремонта.

Инженерные коммуникации функционируют.

Основные характеристики объекта оценки

Таблица 1

№ п/п	Наименование помещения	Номер помещения на поэтажном плане	Площадь, кв.м.	Тип площади	Состояние отделки	Сегмент рынка недвижимости
Отм. 0.000, литер А						
1	Склад	3	15,0	Основная	Удовлетворительное	Складское
2	Кондитерский цех	4	13,7	Основная	Хорошее	Пищевое производство
3	Овощной цех	8	6,0	Основная	Хорошее	
4	Склад	9	11,0	Основная	Удовлетворительное	Складское
5	Мясо-рыбный цех	14	23,4	Основная	Хорошее	Пищевое производство
6	Гардеробная	15	10,2	Вспомогательная	Удовлетворительное	
7	Душевая	16	1,4	Вспомогательная	Удовлетворительное	
8	Коридор	17	1,4	Вспомогательная	Удовлетворительное	
9	Коридор	18	1,4	Вспомогательная	Удовлетворительное	
10	Гардеробная	19	11,2	Вспомогательная	Удовлетворительное	
11	Душевая	20	1,6	Вспомогательная	Удовлетворительное	
12	Булочный цех	23	22,6	Основная	Хорошее	
13	Холодный цех	24	13,0	Основная	Хорошее	
14	Моечная	25	7,3	Вспомогательная	Удовлетворительное	
15	Горячий цех	26	34,4	Основная	Хорошее	
16	Раздевалка	194	13,6	Вспомогательная	Удовлетворительное	
17	Кабинет милиции	195	10,1	Вспомогательная	Удовлетворительное	Пищевое производство
18	Склад	196	13,0	Вспомогательная	Удовлетворительное	Складское
19	Моечная посуды	198	14,2	Вспомогательная	Удовлетворительное	Пищевое производство
20	Подсобная буфета	199	13,0	Вспомогательная	Удовлетворительное	
21	Подсобная буфета	200	5,6	Вспомогательная	Удовлетворительное	
22	Подсобная	201	0,6	Вспомогательная	Удовлетворительное	
23	Склад	203	16,5	Основная	Удовлетворительное	Складское
24	Кабинет	210	8,1	Вспомогательная	Удовлетворительное	Пищевое
25	Санузел	211	2,4	Вспомогательная	Удовлетворительное	производство

26	Билетный стол	212	23,7	Вспомогательная	Удовлетворительное	Помещение обществен- ного питания
27	Холл (кафе)	177	183,5	Основная	Удовлетворительное	
28	Холл (буфет)	177	14,0	Основная	Удовлетворительное	
29	Холл (буфет)	177	19,0	Основная	Удовлетворительное	
	Этаж подвал, лит. А					
28	Кабинет	41	26,0	Вспомогательная	Удовлетворительное	Помещение обществен- ного питания
29	Касса	112	4,2	Вспомогательная	Удовлетворительное	
30	Торговый зал	113	31,0	Вспомогательная	Удовлетворительное	

Помещения №№ 3, 9, 196, 203 на отм. 0.000 относятся к сегменту рынка складской недвижимости.

Помещения №№ 177 (часть) на отм. .000, №№ 41, 112, 113 на отм. подвал относятся к сегменту рынка помещений общественного питания.

Помещения №№ 4, 8, 14-26, 194, 195, 198-201, 210, 211, 212 на отм. 0.000 относятся к сегменту рынка помещений пищевого производства.

В таблице №2 представлен перечень особо ценного имущества, сдаваемого в аренду.

Таблица №2

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
1	Буфет	00002768	02.03.2005 г.	3 576 701, 30	Удовлетвори- тельное

Буфет представляет собой стационарно установленное в помещении холла цирка (помещение № 177 на поэтажном плане на отм. 0.000) оборудование, состоящее из 3 частей: стол для раздачи со столешницей из камня, барная стойка, деревянные стеллажи (массив).

Согласно данным заказчика и протоколу №4 от 10.10.2021 г. силами Арендатора был произведен демонтаж и замена 2/3 неработоспособной части буфета (стол для раздачи со столешницей из камня и барная стойка), как непригодная для дальнейшей эксплуатации.

Далее в таблице представлены фотографии объекта оценки (деревянные стеллажи).

Фототаблица



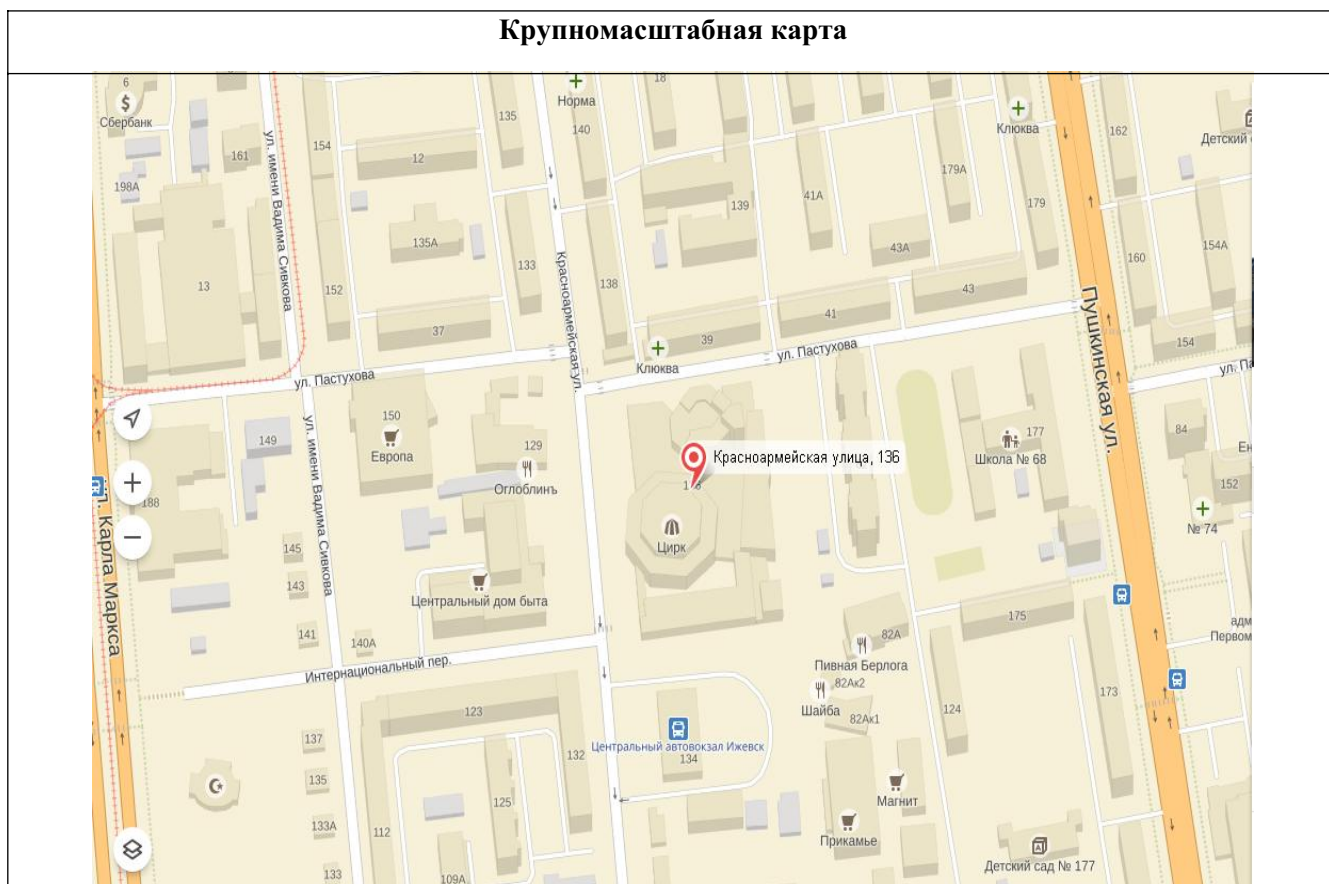
Описание окружения

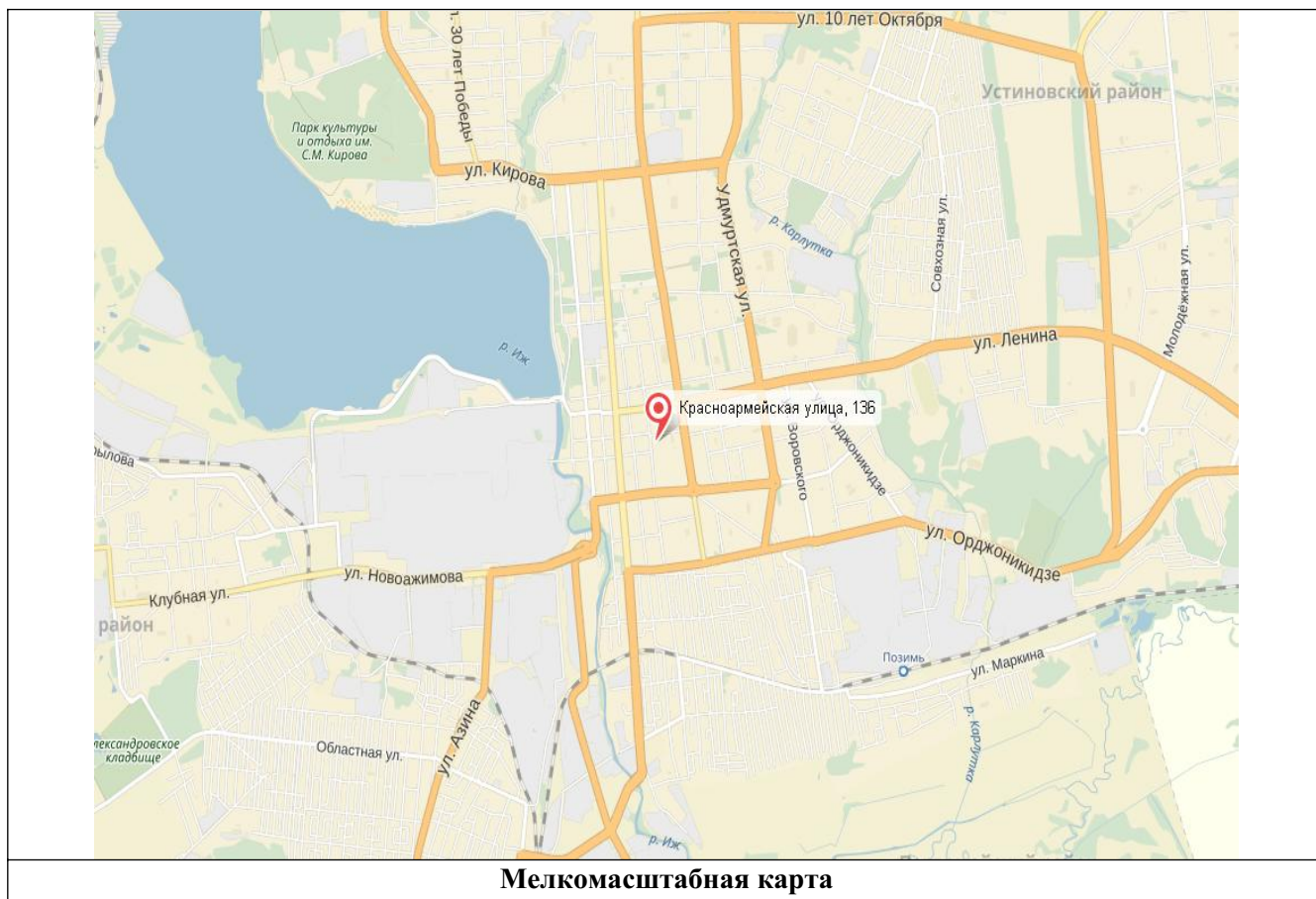
Таблица 3

Характеристика	Описание
Район	Первомайский административный район, микрорайон «Центр».
Местоположение в микрорайоне	Здание цирка находится на пересечении ул. Красноармейская и ул. Пастухова. Окружающая территория представлена застройкой жилых домов, общественных зданий. В непосредственной близости находится Центральный автовокзал, Центральный рынок, Центральный дом быта.
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая.
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная.

Местоположение объекта на карте

Крупномасштабная карта





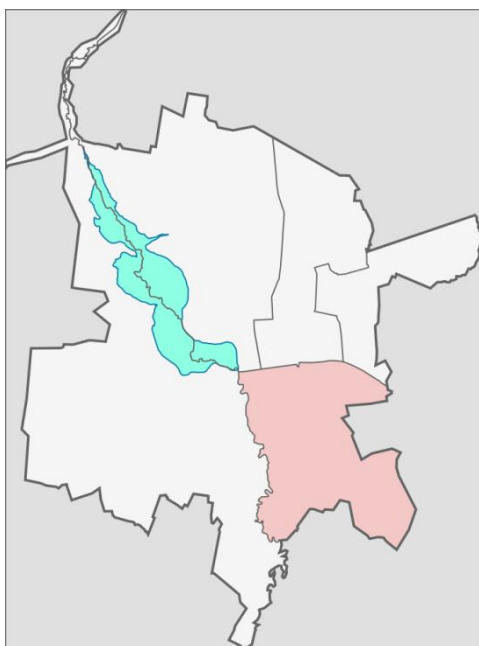
2.3 Описание местоположения оцениваемого объекта.

Объект оценки расположен в Удмуртской Республике г. Ижевск.

Удмуртия находится в западной части Среднего Урала, в междуречье Камы и её правого притока Вятки. Положение республики в средних северных широтах и отсутствие поблизости морей и океанов обуславливают умеренно континентальный климат с холодной снежной зимой и тёплым летом.

Территория Удмуртии – свыше 42 тысяч квадратных километров (0,25% территории Российской Федерации) – превосходит такие западноевропейские страны как Бельгия и Швейцария и примерно равна площади Дании. На западе и севере граничит с Кировской областью, на востоке – с Пермским краем, на юго-востоке – с Республикой Башкортостан, на юге и юго-западе – с Республикой Татарстан.

Всего в Удмуртской Республике в настоящее время – 5 городов республиканского подчинения и 25 муниципальных районов.



2.4. Описание района местоположения оцениваемого объекта

Первомайский район — административный район города Ижевска находится на юго-востоке Ижевска.

Граничит:

- с Устиновским районом по улице Ленина;
- с Индустриальным районом по улице Ленина (от улицы 40 лет Победы до улицы Совхозная), далее по улице Совхозной (от улицы Ленина до улицы Мичурина), затем по улице Мичурина (от улицы Совхозная до улицы Фронтонная), далее по улице Фронтонная (от улицы Мичурина до улицы Ленина), затем вновь по улице Ленина (от улицы Фронтонная до улицы Карлутская набережная), далее по улице Карлутская набережная (от улицы Ленина до улицы Советская), затем по улице Советская (от улицы

Карлутская набережная до улицы Коммунаров);

- с Октябрьским районом по улице Советская;
- с Ленинским районом по реке Иж;
- с Завьяловским районом Удмуртии.

Экономика

Первоначально застройка района начиналась от заводской плотины, левобережья реки Иж до впадения в неё реки Позимь с притоками Карлутка, Чемошур и Люллинка. По площади район уступал Ждановскому и превосходил остальные. В районе проживала 41 тысяча человек, 20,3% к составу населения города, функционировало свыше 100 предприятий и учреждений, 8 школ, 2 ВУЗа и 2 техникума, 14 лечебных точек, 13 магазинов. Указания о площади района в письменных и архивных источниках отсутствуют.

Постановление Президиума Верховного Совета УАССР от 3 мая 1962 года и Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 23 мая того же года были образованы Ленинский, Октябрьский, Первомайский и Индустриальный районы.

В эти годы в районе действовало 45 крупных предприятий. Среди них районообразующие - Ижевский механический завод и Ижнефтемаш, 2 хлебозавода и хлебомакаронный комбинат. Работали 2 автоколонны: 2 и 5.

В 1956 году был построен автовокзал в районе Сенного рынка. Ещё через два года район обогатился на одну здравницу - санаторий Металлург - начал свою деятельность. Курсировал общественный транспорт - автобусы и трамваи, в 1969 году появился новый вид транспорта - троллейбус.

В 1967 году открылся Дворец культуры Октябрь.

Гордостью района был цирк, построенный в 1943 году, на 1811 мест архитектор (П.М Попов). Сегодня его почетное место занимает новый Государственный цирк Удмуртской Республики.

3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

3.1. Общие понятия оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Аренда (лат. *attendare* — отдавать внаём) — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату).

Объектом аренды признаются движимые и недвижимые вещи, в том числе: земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования (такие вещи называются не потребляемыми).

Арендатор - физическое или юридическое лицо, заключившее с собственником какого-либо имущества (или уполномоченным им лицом) договор аренды (имущественного найма) и получившее во временное владение и пользование (либо только пользование) такое имущество.

Арендодатель - сторона договора аренды, в ведении, владении, пользовании и распоряжении (оперативном управлении) или в собственности, которой находится арендуемое имущество. Арендодателями могут быть государственные органы, государственные, кооперативные и иные общественные предприятия (организации) и граждане.

Арендная плата - денежная оплата права пользования арендуемым имуществом.

3.2. Подходы к оценке

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.

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

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

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.

3.3. Требования к проведению оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3.4. Цели и задачи оценки

Цель оценки - определение рыночной стоимости Объекта.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Рынок недвижимости находится под влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и Удмуртской Республики, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Социально - экономический фактор. Он в основном зависит от экономического состояния региона, в котором находится объект недвижимости, а также от наличия спроса. Влияние могут оказывать:

1. Социальное положение в регионе: возможность межэтнических и военных столкновений; отношение к частному капиталу; отношение к иностранному капиталу; устойчивость политики администрации региона; уровень безработицы в регионе; популярность проводимой администрацией региона политики.

2. Общеэкономическая ситуация: производство национального дохода; объем промышленного производства; занятость трудоспособного населения; ставки доходности финансовых активов; платежный баланс страны; состояние торгового баланса; притоки капитала; оттоки капитала; рост доходов населения; индекс потребительских цен.

3. Микроэкономическая ситуация: экономическое развитие региона; диверсификация занятости работоспособного населения; экономические перспективы развития региона; притоки капитала в регион; оттоки капитала из региона.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития на 2021 – 2023 гг.

Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году. В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный	1,9	-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 1 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Политические факторы могут оказывать прямое воздействие на спрос. Политика может стимулировать освоение недвижимости в слаборазвитых регионах страны, путем снижения стоимости на объекты недвижимости, а также обеспечением дополнительных благоприятных условий для собственников недвижимости, например, снижением налогов.

По мнению оценщика, решающая роль принадлежит макроэкономическим факторам: политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости, определяется микроэкономическими факторами.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является право пользования коммерческой недвижимостью.

На основании представленных документов и результатов осмотра следует, что сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – рынок помещений общественного питания, помещений для пищевого производства, рынок производственно-складских помещений и рынок оборудования для помещений общественного питания.

4.3. Анализ рынка

4.3.1. Анализ рынка помещений общественного питания и пищевого производства г. Ижевска

Торговая группа помещений предприятий общественного питания – помещения, предназначенные для реализации готовой продукции и организации ее потребления (торговые залы с раздаточными и буфетами, магазины кулинарии, вестибюль с гардеробом и санузлами).

Все помещения предприятий общественного питания объединены в несколько функциональных групп'. К функциональным группам относятся помещения:

- для потребителей;
- производственные;
- для приема и хранения продуктов;
- вспомогательные;
- административно-бытовые;
- техническая группа помещений.

Помещения для потребителей предназначены для обслуживания потребителей и состоят из вестибюля, гардероба, туалетных комнат, аванзала, обеденного и банкетного залов, буфетов, магазина кулинарии.

Производственные помещения включают в себя помещения для механической кулинарной обработки продуктов (овощной, мясной и рыбный цехи), для тепловой обработки, оформления и отпуска блюд (холодный и горячий цехи, раздача). Овощной, мясной и рыбный цехи относятся к заготовочным, а холодный и горячий – к доготовочным цехам. На некоторых предприятиях в эту группу входят кондитерский и кулинарный цехи. К этой же группе относится моечная кухонной посуды и инвентаря.

Помещения для приема и хранения продуктов, т.е. складские помещения, предназначены для хранения овощей, мяса, рыбы и полуфабрикатов из них; молочных продуктов, жиров и гастрономии. В этих помещениях низкие температуры поддерживаются с помощью холодильных установок. В помещениях для хранения фруктов, зелени, напитков, круп, муки и других сыпучих продуктов низкая температура поддерживается естественным образом, так как их располагают с северной стороны здания в подвальных этажах. К этой же группе помещений относятся кладовые инвентаря, посуды, тары и средств материально-технического оснащения.

Вспомогательные помещения – это моечная столовой посуды, сервизная, хлеборезка.

К административно-бытовым помещениям относятся кабинет директора, бухгалтерия, комната персонала, гардероб для персонала, душевые, туалеты для сотрудников.

Техническая группа помещений – это вентиляционные камеры, электрощитовая, бойлерная, машинное отделение охлаждаемых камер, мастерские.

В зависимости от типа предприятия, характера производства, форм и методов обслуживания каждая функциональная группа может иметь разный набор помещений.

Все помещения располагаются таким образом, чтобы обеспечить рациональную организацию технологического процесса и удобство потребителей. Так, на первом этаже желательно располагать группу помещений для потребителей, в подвалах – складские помещения. Зал должен быть связан с раздаточной, а раздаточная – с горячим и холодным цехами.

Заготовочные цехи располагают таким образом, чтобы было удобно получать продукты со склада и отправлять свою продукцию в доготовочные цехи. Овощной цех располагают рядом со складом овощей, что облегчает доставку их в цех и улучшает санитарно-гигиеническую обстановку.

На доготовочных предприятиях отсутствуют складские помещения и заготовочные цехи, но есть кладовая суточного хранения продуктов и полуфабрикатов.

Предприятия общественного питания могут иметь цеховую или безцеховую структуру. Рестораны, как правило, имеют цеховую структуру. На малых предприятиях небольшой мощности с числом мест в зале менее 50 можно объединять цехи в одном помещении, например горячий и холодный. В этом случае цехи отделяются невысокими (до 1,6 м) перегородками.

Складские помещения предназначены для приема и кратковременного хранения сырья и полуфабрикатов и дальнейшего отпуска их на производство. Располагаются склады в подвалах или первых этажах зданий, они не должны находиться под моечными и санузлами. Между складскими и производственными помещениями должна быть удобная связь. Состав складских помещений зависит от мощности предприятия.

Для хранения скоропортящихся продуктов: мяса, рыбы и полуфабрикатов из них, молочных продуктов, жиров, гастрономических продуктов оборудуются охлаждаемые камеры. На небольших предприятиях эти продукты могут храниться в одной камере при соблюдении определенных санитарных правил.

Для хранения сыпучих продуктов, напитков, овощей и фруктов оборудуются отдельные склады.

При организации складов необходимо учитывать, что камеры должны располагаться таким образом, чтобы не возникало перекрестного движения товаров. Внутри складского помещения оборудование должно быть размещено рационально, проезды и проходы должны быть достаточно широкими. Высота складских

помещений, расположенных в подвальных этажах, должна быть не менее 2,5 м, охлаждаемых камер – не менее 2,4 м. В охлаждаемых камерах и в кладовой овощей освещение должно быть только искусственным, в других кроме искусственного освещения обязательно и естественное. Вентиляция в складских помещениях должна быть естественной и механической. Стены в охлаждаемых камерах облицовываются кафелем, полы выкладываются нескользящей плиткой, что облегчает санитарную уборку камер. В кладовых сыпучих продуктов, овощей, фруктов, напитков полы должны быть выполнены из износостойчивого материала, без порогов (для удобной транспортировки товаров), стены выкрашены краской и защищены от проникновения грызунов.

Складские помещения оборудуются стеллажами, подтоварниками, холодильным и весоизмерительным оборудованием, различным инвентарем и инструментами для приемки сырья, его хранения и отпуска, транспортными средствами (грузовые тележки).

К производственным помещениям относятся заготовочные, доготовочные и специализированные цехи, а также моечная кухонной посуды и инвентаря, раздаточная. Все производственные помещения располагают по ходу технологического процесса, чтобы исключить встречные потоки поступающего сырья, полуфабрикатов и готовой продукции.

Производственные помещения располагают на первых этажах с северной и северо-западной сторон здания. Их площадь зависит от мощности предприятия. При устройстве производственных помещений необходимо обеспечивать удобное сообщение заготовочных цехов с доготовочными и складами, доготовочных – через раздачу – с обеденным залом.

Овощной цех предназначен для механической кулинарной обработки овощей, зелени и грибов и должен быть связан с доготовочными цехами и складом овощей. Оборудование этого цеха располагают в соответствии с технологическим процессом обработки овощей. В цехе выделяют технологические участки для обработки корне- и клубнеплодов: капустных, зелени и прочих овощей; луковых; солений; грибов. Основным оборудованием овощного цеха является механическое: овощемойки, картофелечистки, овощерезки для нарезания сырых овощей и немеханическое: производственные столы, моечные ванны, стеллажи, столы для доочистки корнеплодов, столы с вытяжкой для очистки луковых. В цехе должно быть необходимое количество кухонной посуды, инструментов и инвентаря.

Рыбный цех предназначен для механической кулинарной обработки рыбы и морепродуктов. Он должен быть связан с горячим цехом и охлаждаемыми камерами. Оборудование расставляется в соответствии с технологическим процессом обработки рыбы. Выделяются технологические участки по размораживанию рыбы; разделке рыбы с костным и хрящевым скелетом и приготовлению из них различных полуфабрикатов; приготовлению фарша и полуфабрикатов из него; обработке морепродуктов. Механическое оборудование рыбного цеха на крупных предприятиях – это чешуеочистительные машины, плавникорезки, головоотсекающие машины. На средних и мелких предприятиях эти операции осуществляются вручную с помощью ножей и скребков. Для приготовления фарша используются мясорубки и фаршемешалки, на средних и малых предприятиях – мясорубки малой мощности или универсальный привод со сменным механизмом. Из немеханического оборудования в цехе должны быть моечные ванны, передвижные ванны, производственные столы со встроенными ваннами, ванны для замачивания хлеба, стеллажи. Полуфабрикаты хранятся в холодильных шкафах. Для обработки рыбы используются ножи поварской тройки, разделочные доски, деревянные молотки, из кухонной посуды – котлы, лотки, противни.

Мясной цех предназначен для механической кулинарной обработки мяса и субпродуктов. Его организуют на крупных предприятиях. Мясной цех должен быть связан с горячим цехом и охлаждаемыми камерами. Оборудование в цехе располагают в соответствии с технологическим процессом обработки мяса. В цехе выделяют технологические участки по размораживанию мяса; разделке туш и приготовлению крупнокусковых полуфабрикатов; приготовлению порционных полуфабрикатов; приготовлению мелкокусковых полуфабрикатов; приготовлению фарша и полуфабрикатов из него; обработке субпродуктов; обработке птицы. Механическое оборудование мясного цеха – это мясорубки или универсальный привод, фаршемешалки, котлетоформовочный автомат. Немеханическое оборудование цеха – это производственные столы, моечные ванны, ванны для замачивания хлеба, стеллажи. При разделке мяса и приготовлении полуфабрикатов применяются различные инструменты и инвентарь – ножи обвалочные, ножи поварской тройки, мусаты, доски разделочные, сита, грохот и т.п.; из кухонной посуды – котлы, лотки, противни. Хранят полуфабрикаты в холодильных шкафах.

Мясо-рыбные цехи организуют на предприятиях средней мощности (в ресторанах, столовых). Мясо и рыба обрабатываются в одном цехе, но на разных технологических линиях. Участки по обработке мяса и рыбы организуют на этих линиях аналогично с технологическими участками в мясном или рыбном цехе. Для обработки мяса и рыбы должно быть отдельное оборудование и отдельный инструмент, инвентарь и посуда.

Горячий цех – это цех, в котором завершается технологический процесс приготовления пищи, здесь полуфабрикаты превращаются в готовые блюда. Он предназначен для тепловой кулинарной обработки продуктов. Горячий цех должен быть связан со всеми заготовочными цехами, холодным цехом, с залом через раздаточную и моечной кухонной посуды. Горячий цех на крупных и средних предприятиях состоит из двух отделений, каждое из которых выполняет свои функции.

Суповое отделение предназначено для приготовления бульонов и супов.

Соусное отделение предназначено для приготовления вторых блюд, соусов и горячих напитков. Основное оборудование горячего цеха – это тепловое оборудование, расположенное в соответствии с технологическим процессом приготовления блюд. В цехе выделяют технологические участки для приготовления бульонов, супов, соусов; для варки гарниров и тепловой обработки основного продукта; приготовления горячих напитков. В горячем цехе используются электроплиты, электродоты, электросковороды, фритюрницы, грили, мангалы, пароконвектоматы, из механического оборудования – универсальный привод. В цехе должно быть необходимое число моечных ванн, стеллажей, производственных столов, в том числе и с охлаждаемой поварской горкой, холодильных шкафов, разнообразной кухонной посуды, инструментов, инвентаря.

Поскольку в горячем цехе много теплового оборудования, то необходимо следить за температурным режимом. Для этого над тепловым оборудованием обязательно устанавливается зонтичная вентиляция. В ресторанах горячий цех имеет собственный раздаточный прилавок.

Холодный цех предназначен для приготовления закусок, холодных сладких блюд и напитков, холодных супов. Порционируют и оформляют блюда также в цехе. Холодный цех должен быть связан с горячим цехом, моечной столовой посуды и через раздаточную – с залом. В холодном цехе выделяют технологические участки для приготовления бутербродов, салатов и винегретов; закусок из мясной и рыбной гастрономии; заливных; закусок из сельди; холодных сладких блюд и напитков; холодных супов. Оборудование на технологических участках располагают в соответствии с технологическим процессом приготовления закусок.

Холодный цех оснащается разнообразным механическим оборудованием – овощерезками для нарезания вареных овощей, слайсерами, универсальными приводами. В нем должно быть достаточное число производственных столов, в том числе с охлаждаемыми поварскими горками и с охлаждаемыми столами, стеллажей, стационарных и передвижных ванн или столов со встроенными ваннами, холодильных шкафов, низкотемпературных прилавков для хранения и отпуска мороженого, льдогенераторов для получения льда. В цехе используются разнообразный инструмент, инвентарь, кухонная и столовая посуда.

Холодный цех – это цех, в котором особенно строго соблюдаются правила санитарии и правила личной гигиены поваров. Такой строгий подход объясняется тем, что продукция цеха после изготовления, порционирования и оформления не подвергается тепловой обработке и должна быть реализована в короткий срок. Холодные блюда отпускаются после охлаждения в холодильных шкафах при температуре 10 - 14°C. В ресторанах этот цех имеет собственный раздаточный прилавок.

Кондитерский цех – это специализированный цех, работающий автономно от всех остальных цехов. Он предназначен для производства мучных кондитерских изделий из всех видов теста, в том числе с кремом. На крупных предприятиях кондитерский цех имеет помещения определенного назначения. Так, в кладовой суточного запаса в холодильных шкафах и на стеллажах хранится сырье, необходимое для работы цеха в течение дня. В помещении для санитарной обработки яиц проверяют их качество и обрабатывают теплой водой и водой с дезинфицирующими растворами в четырехгнездных ваннах. В мощных кондитерских цехах выделяют специальное помещение для просеивания муки с помощью специального оборудования (просеивателя муки). Выделяется помещение для замеса и брожения теста, его разделки и выпечки изделий. Оно оснащается тестомесильным, тестораскаточным, взбивальным оборудованием, пекарскими шкафами. Для подсобных операций используют производственные столы, в том числе со встроенными ваннами, передвижные стеллажи. На участке по приготовлению слоеного теста устанавливают холодильный шкаф, а на участке приготовления заварного теста – дополнительную электроплиту. Для приготовления помадок, сиропов и других отделочных полуфабрикатов выделяется помещение, оснащенное электроплитами, производственными столами с охлаждаемой поверхностью для охлаждения отделочных полуфабрикатов, ваннами, взбивальной машиной для взбивания сиропа и получения помадки. Приготовление кремов осуществляется в специально выделенном помещении, оснащено взбивальной машиной, производственными столами с холодильными шкафами, холодильниками, стеллажами. Выделяются также отдельные помещения для отделки тортов и пирожных, для мытья посуды и инвентаря. Готовые изделия хранятся в кладовой в холодильных камерах. Для приготовления, формовки и отделки изделий используется разнообразный инструмент и инвентарь, из кухонной посуды – кондитерские листы, противни, различные кондитерские формы, кондитерские мешки, насадки и т.д.

Моечная кухонной посуды предназначена для мытья кухонной посуды, инвентаря и инструментов. Помещение моечной должно быть удобно связано с производственными помещениями. Оборудование в моечной расставляется с учетом процесса мытья посуды. Использованная посуда ставится на подтоварники, расположенные у входа в моечную. Ее очищают от остатков пищи с помощью деревянных лопаток, скребков и металлических щеток. Моют посуду в двухгнездных ваннах. В первом отделении ванны посуду моют горячей (45-50°C) водой щетками или мочалками, применяя моющие средства, во втором отделении посуду ополаскивают горячей (не ниже 65°C) водой. Чистую посуду помещают на решетчатые стеллажи вверх дном. Нижняя полка стеллажа расположена в 0,5 м от пола. Перед использованием кухонную посуду споласкивают

горячей водой, одновременно проверяя чистоту внутренней поверхности. Если в моечную поступила посуда с остатками подгоревшей пищи, то перед мытьем ее предварительно замачивают водой.

Помещение для нарезания хлеба – хлеборезка – предназначено для хранения, нарезания и отпуска хлеба и хлебобулочных изделий. В ресторанах, в которых обслуживают официанты, его располагают вблизи обеденного зала.

Помещение для нарезания хлеба должно иметь удобное сообщение также с раздаточной и сервис-баром. Одним из главных условий размещения хлеборезки является ее удаление от моечных посуды.

Хранение хлеба и хлебобулочных изделий требует определенных условий: температуры 18°C, относительной влажности воздуха до 70%.

В помещении хлеборезки выделяются несколько технологических участков:

участок для хранения суточного запаса хлеба, который оснащается шкафами, дверцы и боковые стенки которых имеют отверстия для вентиляции;

участок для хранения нарезанного хлеба, который оснащается стеллажами;

участок по нарезанию хлеба, который оснащается двумя рабочими столами.

На одном столе производится нарезание национальных сортов хлеба вручную, на втором – с помощью машины для нарезки хлеба МХР-200.

На столе для ручного нарезания хлеба должны находиться весы для контроля за выходом порций хлеба и разделочная доска. В стол может быть вмонтирован рычажный нож. Для нарезания хлеба используют такие ножи, как хлебный, калачный с широким лезвием, нож-пила для нарезания очень мягкого хлеба. К инвентарю, применяемому в хлеборезке, относятся также щипцы и вилки для хлеба, щетки-сметки для сметания крошек, совки для сбора крошек.

Нарезанный хлеб хранят в лотках, закрытых сверху тканью, на стеллажах. Обычно хлеб нарезают в таком количестве, которое необходимо для реализации в течение одного часа.

Раздаточная предприятия общественного питания предназначена для реализации готовых блюд, здесь завершается процесс производства продукции. Раздаточная должна иметь удобное сообщение с горячим и холодным цехами, залом, хлеборезкой и моечной столовой посуды, а в ресторанах – находиться рядом с сервисной и сервис-баром.

Раздаточные делятся по трем признакам:

конструктивным особенностям используемого оборудования;

ассортименту реализуемой продукции;

способу реализации продукции.

По конструктивным особенностям раздаточные бывают немеханизированные, механизированные и автоматизированные. Немеханизированные раздаточные оснащаются линиями прилавков самообслуживания. Механизированные раздаточные предназначены

для комплектации и отпуска скомплектованных рационов питания. Они оборудуются транспортером для комплектации и отпуска блюд и передвижным раздаточным оборудованием. Автоматизированные раздаточные оснащены автоматами для отпуска закусок, напитков, мучных кондитерских изделий.

По ассортименту реализуемой продукции раздаточные подразделяются на раздаточные, предназначенные для реализации блюд по меню со свободным выбором блюд и для реализации скомплектованных рационов питания.

По способу реализации продукции раздаточные подразделяются на специализированные, универсальные и комбинированные.

Специализированные раздаточные применяются при самообслуживании, они осуществляют реализацию с прилавков расположенных в определенном порядке закусок, супов, вторых блюд, сладких блюд, горячих напитков.

Универсальные раздаточные предназначены для отпуска блюд по меню с одного рабочего места. Пример такой раздаточной – это раздаточная ресторана. В горячем цехе ресторана устанавливается раздаточный прилавок, в который входит раздаточная тепловая стойка для подогрева тарелок. В холодном цехе ресторана также есть раздаточный секционный прилавок.

Комбинированные раздаточные – это сочетание раздаточных разного типа.

При организации работы раздаточных следует соблюдать температурный режим отпуска блюд и продолжительность хранения блюд на мармитах. Так, горячие супы, соусы, напитки отпускаются при температуре 75°C, вторые блюда – при температуре 65°C, холодные супы, напитки – при 10 - 14°C, заказные порционные блюда – при 85 - 90°C. Готовые блюда не должны храниться на мармите более 3 ч, а холодные блюда выставляются на охлаждаемые витрины по мере реализации.

Для проведения анализа помещений, предназначенных для предприятий общественного питания, были использованы следующие источники информации: на сайтах интернет www.beboss.ru , www.avito.ru. Предложение помещений для аренды предприятий общественного питания на текущий период времени ограничено. Поэтому рассматриваем предложения на помещения, подходящими по назначению, которые

располагаются в рубриках: коммерческая недвижимость, аренда кафе, бары, рестораны, торговля и сервис, аренда помещений свободного назначения.

При разделении предложений по административным районам города Ижевска можно отметить, что наибольшая часть предлагаемых на дату оценки помещений сосредоточена в центральной части города Ижевска: Октябрьский район – ул. Пушкинская, ул. Ленина, ул. Свободы. В Ленинском районе – ул. Азина, ул. Гагарина.

Следует отметить тот факт, что аренда помещений намного дороже даже не при наличии оборудования, а при расположении в центральных районах города Ижевска, в густонаселенных микрорайонах города, у автомобильных трасс республиканского/ федерального значения.

При определении стоимости аренды учитываются следующие параметры: географическое расположение здания, наличие и состояние подъездных дорог к арендуемому зданию, удаленность оцениваемого объекта от автомагистралей и маршрутов общественного транспорта, наличие застройки жилых домов и офисных зданий, площадь помещения, наличие инженерных коммуникаций, возможность установки дополнительного оборудования, охраны и многие другие параметры.

Далее в таблице представлен диапазон цен предложения продажи и арендных ставок на рынке предприятий общественного питания, пищевого производства на дату оценки.

Таблица 4

Помещения общественного питания			
Местоположение	Качество отделки	Диапазон цен предложения продажи, руб./кв.м. (с НДС).	
Центральный район города	Качественный ремонт	80 000	110 000
Центральный район города	Ремонт простого качества	50 000	70 000
Остальные районы	Качественный ремонт	40 000	66 000
Остальные районы	Ремонт простого качества	30 000	50 000

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цен предложения аренды, руб./кв.м. (с НДС).	
Центральный район города	Качественный ремонт	900	1 500
Центральный район города	Ремонт простого качества	400	900
Остальные районы	Качественный ремонт	500	800
Остальные районы	Ремонт простого качества	300	700

Помещения для пищевого производства и свободного назначения			
Местоположение	Качество отделки	Диапазон цен предложения продажи, руб./кв.м. (с НДС).	
Центральный район города	Качественный ремонт	65 000	110 000
Центральный район города	Ремонт простого качества	50 000	70 000
Остальные районы	Качественный ремонт	40 000	52 000
Остальные районы	Ремонт простого качества	30 000	45 000

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цен предложения аренды, руб./кв.м. (с НДС).	
Центральный район города	Качественный ремонт	300	850
Центральный район города	Ремонт простого качества	350	600
Остальные районы	Качественный ремонт	280	500
Остальные районы	Ремонт простого качества	250	350

4.3.2. Анализ рынка складских помещений г. Ижевска

Склад – специальное строение, в котором созданы все условия для хранения сырья и его транспортировки.

Любой бизнес, предполагающий товарооборот, в первую очередь заботится о наличии качественного помещения для хранения определенного товара, ведь от этого напрямую зависит доход компании.

Если перед встает вопрос выбора складского помещения, для начала стоит разобраться какие существуют виды складских помещений. По планировочным решениям выделяют следующие:

- закрытые – отдельные помещения;
- полузакрытые – помещения с одной, двумя или тремя стенами;
- открытые – склады на открытых специализированных площадях.

Виды складов:

Одним из важных характеристик складской площади является режим хранения. Он рассчитывается, в первую очередь, в зависимости от условий хранения сырья, а во вторую, от дополнительных функций, которые выполняет складское помещение. Вот перечень основных видов складских помещений по температурному режиму:

- сухие;
- холодильные;
- морозильные;
- неотапливаемые;
- отапливаемые;
- утеплённые.

Далее складские помещения подразделяются по назначению в зависимости от вида деятельности:

- производственные – на производственных предприятиях;
- розничные – для розничной торговли;
- оптовые – для оптовой торговли;
- транзитно-перевалочные – для краткосрочного хранения;
- таможенные – для передержки товара перед таможенными проверками;
- резервные – хранение товара на случай чрезвычайной ситуации.

Классификация складов

Для более точного определения требований к складским помещениям была создана специальная классификация складов, которая выделяет четыре основных класса: «А», «В», «С» и «D» и два подкласса «А+» и «В+».

Давайте подробнее рассмотрим все категории по возрастанию обязательных требований.

Класс «D»

Самый «неприхотливый» класс обычно представляет собой подвальные и производственные помещения без отопления или ангары. Наличие системы безопасности, охраны и отопления – это дополнительные требования, которые необязательны для соблюдения в помещениях класса "D".

Класс «C»

К классу «C» относятся в основном производственные помещения или ангары. Данный класс имеет следующие общепринятые характеристики:

- высота потолков от 4 м;
- пол представляет собой «голый» асфальт или бетонную плитку.
- При несоблюдении какой-либо характеристики, склад будет причисляться к предыдущему сегменту.

Класс «В»

Эта категория относится к более высокому сегменту и характеризуется следующими параметрами, обязательными для соблюдения:

- грузовые лифты;
- потолки высотой от 6 м;
- исправная система отопления;
- удобный въезд и выезд для автомобилей;
- охранная система;
- телекоммуникационные системы;
- оборудованные дополнительные помещения (санузлы, серверные, душевые и т.д.);
- надежная система пожарной безопасности;
- платформа для погрузки и разгрузки товара.

Класс «В+»

Этот класс является подклассом категории «В» и отвечает всем требованиям предыдущего класса, при этом отличается от него следующими параметрами:

- первый этаж;
- бетонные не пылящие полы с высокой степенью нагрузки;
- высота потолков - не менее 8 м;
- режим регулирования температуры;
- высокий уровень вентиляции;
- видеонаблюдение и сигнализация;
- ворота с автоматическим механизмом;
- наличие офиса при складе;
- волоконно-оптическая связь;
- территория с круглосуточной охраной;
- расположение рядом с центральными автомагистралями.

Склады класса «В» и «В+» отличаются от остальных еще и тем, что зачастую являются реконструированными зданиями.

Класс «А»

Данный класс относится к премиум сегменту и характеризуется повышенными требованиями к расположению и техническим составляющим. Класс "А" имеет все те же характеристики, что и предыдущий, при этом отличается от него наличием дополнительных параметров:

- материалы: сэндвич-панели и металлоконструкции;
- прямоугольная форма строения;
- высота потолков – от 10 м;
- парковка для грузовых крупногабаритных автомобилей.

Класс «А+»

Помещения этого рода отличаются новизной постройки и наличием современных инженерных решений, а также обязаны соответствовать всем перечисленным выше параметрам. Отличительными особенностями сегмента являются:

- высота потолков – не менее 13 м;
- возможность установки многоуровневых стеллажей;
- автономная электроподстанция и тепловой узел;
- контроль доступа работников;
- комфортный выезд к крупным магистралям города;
- опытная управляющая компания.

Какие склады лучше?

Для каждого необходим индивидуальный набор требований к складскому помещению. если говорить о минимальном наборе требований к складским площадям, получим следующее:

- размер склада и входных проемов;
- отделка;
- расположение;
- наличие трещин на стенах;
- наличие внутри плесени;
- ставка аренды и дополнительные услуги;
- соответствие заявленному классу.

Несмотря на строгую структуру общепризнанных норм для складских помещений, достаточно трудно выбрать подходящее помещение для определенного вида товара, особенно, если вы не связаны со сферой логистики. В таком случае лучше обратиться к опытному специалисту, который поможет сделать правильный выбор, чтобы избежать неприятных моментов в ходе эксплуатации помещения.

Далее в таблице представлен диапазон цен предложения продажи и арендных ставок на рынке производственно – складской недвижимости на дату оценки.

Производственно - складская недвижимость**Таблица 5**

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цен предложения продажи, руб./кв.м. (с НДС).	
В черте города	Отапливаемые	6 500	15 000
За чертой города	Отапливаемые	3 500	10 500

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цен предложения права пользования руб./кв.м. (с НДС).	
В черте города	Отапливаемые	100	370
В черте города	Не отапливаемые	50	150
За чертой города	Отапливаемые	70	350

Примечание: Цена предложения продажи и цена предложения арендной ставки в анализе рынка производственно – складской недвижимости указана без учета коммунальных платежей и без учета скидки на торг.

Объект оценки находится в здании комплекса цирка, на момент оценки используется в качестве помещения общественного питания и складских помещений - более подходящий вид использования - в качестве помещения общественного питания и складских помещений.

4.3.3. Анализ рынка аренды оборудования для предприятий общественного питания г. Ижевска

В настоящее время на российском рынке представлен широкий спектр оборудования для общепита отечественного и иностранного производства. Для оснащения предприятий общепита используются как отдельные виды оборудования (мясорубки, плиты, сковороды, грили, холодильные витрины и мн. другое), так и технологические линии (линии раздачи, линии быстрого приготовления пищи (ЛБПП) и др).

Ценовая сегментация оборудования для общепита

Нужно отметить, что вопрос цены при выборе оборудования для многих предпринимателей - первостепенный. По мнению экспертов, ценовая сегментация рынка оборудования для общепита представляет собой три категории машин и агрегатов

К первой категории (дорогой сегмент или “Премиум”) относится оборудование для оснащения ресторанов, кафе, баров, столовых, характеризующиеся несколькими параметрами. Значительная часть оборудования в этом сегменте - иностранного производства, поэтому оно отличается высокой стоимостью, современным дизайном, использованием новейших технологий.

К оборудованию класса “Премиум” относятся технологические линии и отдельные агрегаты, например, производства Германии. Невысокий спрос на оборудование, расположенное в этом сегменте рынка, обусловлен дороговизной комплектующих и вспомогательных материалов. При выходе из строя какой-то детали (например, вогнутого стекла на холодильной витрине) предпринимателю приходится ждать несколько месяцев для получения необходимой запчасти. Дорогостоящее импортное оборудование могут позволить себе немногие.

Оборудование, которое эксперты относят ко второму сегменту, обычно это машины и агрегаты производства Италии, Испании, Словении, Польши и др., обладает рядом преимуществ, по сравнению с оборудованием класса “Премиум”. Оно пользуется значительно большим спросом, благодаря относительно невысокой стоимости, высококлассному дизайну, сравнительно недорогим комплектующим.

Незначительную часть отечественного оборудования также относят ко второй категории. Например, ОАО “Чувашторгтехника”, “Северная инженерная компания” Санкт-Петербург, находясь в среднем ценовом сегменте, составляют серьезную конкуренцию иностранным производителям. Это обусловлено, сравнительно высоким качеством оборудования в сочетании с невысокой стоимостью. Преимуществом данного оборудования перед иностранным является также возможность своевременной поставки комплектующих, запчастей, а также возможность постоянной доукомплектации.

Кроме того, необходимо отметить, что ОАО “Чувашторгтехника” использует импортные материалы (нержавеющая сталь), комплектующие (ТЭНы), технологическое оборудование. В силу объективных причин (стоимость рабочей силы, энергоресурсы, сырье, налогообложение) стоимость оборудования получается значительно дешевле импортного и поэтому, даже несмотря на затраты по доставке, является конкурентоспособным.

Однако большая часть оборудования российских производителей находится в третьей ценовой нише (“Проммаш” г. Саратов; ЗАО “Тулатехмаш”, г. Тула; “Гомельторгмаш”, г. Гомель и др.). Невысокий уровень цен определяет нацеленность этой категории оборудования на предпринимателей малого и среднего бизнеса. Производители стремятся к тому, чтобы совершенствовать свою продукцию, улучшать внешний вид, расширять ассортимент и оставаться в своем ценовом сегменте.

Функциональная классификация оборудования для общепита

В зависимости от назначения и вида обрабатываемых продуктов, машины и агрегаты предприятий общественного питания можно разделить на несколько групп.

Для оснащения предприятий общественного питания используется:

- тепловое (электроплиты, аппараты для жарки, грили, аппараты для выпечки, пищеварочные котлы и т. д.);
- механическое (машины для обработки овощей, мяса и рыбы, для приготовления и обработки теста и т. д.);
- холодильное оборудование (морозильные камеры низко - и среднетемпературные, лари, холодильные шкафы);
- торгово-раздаточное (витрины, прилавки, линии раздачи).

Тепловое оборудование. В большинстве случаев при приготовлении пищи продукты варят, жарят, тушат, т. е. подвергают тепловой обработке. Под действием определенного количества тепла продукты изменяют физико-химические свойства: жиры плавятся, белки свертываются, меняется вкус, цвет, запах и т. д. Кроме того, под действием высокой температуры в продуктах питания уничтожается болезнетворная микрофлора. Тепловое оборудование применяется в горячем, кондитерском, мучном цехах и на раздаче.

Тепловое оборудование для обработки продуктов классифицируется по следующим основным признакам: способу обогрева, технологическому назначению, источнику тепла, степени автоматизации.

По технологическому назначению тепловое оборудование делится на универсальное (секционные кухонные и комбинированные электрические плиты) и специализированное. Специализированное оборудование подразделяется на:

- варочное (котлы, автоклавы, кофеварки и т. д.);
- жарочно-пекарное (сковороды, фритюрницы, шкафы, грили, водогрейное (водонагреватели, кипятильники);

- вспомогательное или раздаточное для отпуска блюд (мармиты, тепловые стойки и т. п.). Специализированное оборудование имеет существенные преимущества перед универсальным, т. к. позволяет получать более высокое качество изделий, уменьшать расход жира при изготовлении котлет, шницелей, пирожков, сокращать время приготовления, использовать оборудование с более высоким КПД, значительно снижать расход энергии на приготовление продуктов.

По способу обогрева тепловое оборудование делится на оборудование с непосредственным и косвенным обогревом. Непосредственный обогрев – это передача тепла через разделительную стенку (плита, кипятыльник). Косвенный обогрев – это передача тепла через промежуточную среду (пароводяная рубашка котла).

По принципу действия тепловые аппараты подразделяются на аппараты непрерывного и периодического действия. Аппараты непрерывного действия характеризуются тем, что загрузка и выгрузка готовых изделий в них производится одновременно (кипятильники непрерывного действия, печь конвейерная жарочная и т.д.). В аппараты периодического действия сначала загружают продукты и производят их тепловую обработку, а после доведения до готовности разгружают (пищеварочные котлы, плиты и т.д.).

По источнику тепла тепловое оборудование делится на электрическое, газовое, огневое, паровое.

Основными технологическими процессами механической обработки продуктов в цехах предприятий общественного питания являются:

- мытье пищевого сырья и посуды;
- очистка продуктов от наружного покрова;
- разделение неоднородных по составу и размерам продуктов на компоненты (фракции) – сортировка, калибровка, просеивание, отжатие сока;
- измельчение продуктов – разрезание, протирание, дробление размалывание;
- перемешивание – смешивание компонентов, месильные процессы, взбивание;
- дозирование и придание отмеренными порциями соответствующей формы (формование).

Применение механического оборудования в большинстве технологических процессов позволяет использовать машины и механизмы во всех производственных цехах предприятий общественного питания. При этом в цехах оборудование устанавливается в технологической последовательности.

На предприятиях общественного питания получили распространение многоцелевые кухонные машины, состоящие из отдельного привода и нескольких сменных исполнительных механизмов, каждый из которых предназначен для выполнения определенной технологической операции. Применение таких машин, в особенности на небольших предприятиях общественного питания значительно снижает затраты и увеличивает коэффициент использования привода.

Большинство стационарных предприятий общественного питания, которые осуществляют полный технологический процесс, осуществляют полную или частичную переработку овощей при изготовлении гарниров, овощных пюре, полуфабрикатов и т. д.

Например, машины для очистки корнеплодов предназначены для снятия кожуры с картофеля и других корнеплодов путем воздействия абразивосодержащих очищающих рабочих органов. По мнению специалистов, установка картофелечисток целесообразна в овощных цехах предприятий общественного питания с числом посадочных мест от 50 до 150. Стоимость картофелечистки МОК-300 с производительностью (технические характеристики 300 кг/ч, 0,55 кВт, 380 В, 600х410х1000 мм, 62 кг) 9500 руб.*

Для нарезки и измельчения сырых и вареных овощей используются овощерезки и протирочно-резательные машины. Например, овощерезка-сыротерка “Гамма 5А” характеризуется производительностью 400 кг/ч.

Еще одна категория механического оборудования – машины для обработки мяса и рыбы. На предприятиях общественного питания для размельчения мяса и рыбы применяются: мясорубки, мясоразрыхлители, фаршемешалки, рыбочистки, размолочные механизмы, косторезки, куттеры, механизмы для нарезки бефстроганов, котлетоформовочные машины, а также универсальные приводы для мясных цехов с комплектом исполнительных механизмов.

Для распиловки мясных туш, полутуш и рыбных блоков для последующей переработки используются ленточные пилы, а для нарезки мясных полуфабрикатов и колбасных изделий – слайсеры.

При выработке хлебобулочных и кондитерских изделий на предприятиях общественного питания применяются машины для приготовления и обработки теста.

Так, для просеивания муки используются мукопросеиватели для удаления из муки посторонних примесей, отходов, взрыхления и насыщения ее воздухом. Это обеспечивает дальнейшую расстойку теста, улучшает припек, а готовые изделия получаются более пышными. Устанавливаются машины на крупных предприятиях общественного питания и на специализированных предприятиях (в пекарнях, предприятиях по выпуску национальных хлебобулочных изделий).

Тестомесильные машины предназначены для замешивания теста для пельменей, вареников, чебуреков, домашней лапши, хлеба и хлебобулочных изделий. Для этого используют ОН-199А, МТ-700, ТММ-140, ТММ-330.

Для того, чтобы взбить тесто, картофельное пюре, мусс или самбук, перемешать мясной или творожный фарш используются взбивальные машины или взбивалки (МВ-10М, ММ-23, МВ-60, МПВ-60, МВУ-60). Основными техническими характеристиками взбивалок является объем дежи и мощность.

Пельменные аппараты предназначены для изготовления пищевых полуфабрикатов из теста и начинки (мясной, овощной, творожной, грибной, фруктовой). Они используются в мини-производствах, ресторанах, фабриках-кухнях, гостиницах и т. д. Смена рабочей головки позволяет получать пельмени, манты, вареники.

На рынке имеются следующие марки НПА-1М, МАК-1 (Россия), JGL 120, JGL 180 (Китай). Стоимость этих агрегатов различается незначительно и варьирует в пределах 61700 – 78000 руб.*, однако производительность китайских агрегатов почти в два раза больше, чем российских (50 кг НПА-1М; 120 – 144 кг/ч - JGL).

К дополнительному оборудованию для кондитерских производств относят мини-мельницы для сахарной пудры (“Амита-03”, 10ММ, ЦС-408, УП-1).

К механическому оборудованию относят машины для нарезки хлеба типа МХР-200, АХМ-300, а также посудомоечные машины, например, марок МПУ-700, ММУ-1000, МПУ-1400, ММУ-2000.

Хлеборезка АХМ-300 (Болгария) позволяет производить измельчение хлеба и хлебобулочных изделий (300 кусков в минуту), мощность агрегата составляет 0,5 кВт, вес 76 кг.

Посудомоечные машины предназначены для мытья тарелок, мисок, стаканов, столовых приборов и подносов в столовых, кафе, барах и ресторанах, имеющих подвод горячей или холодной воды. Производительность ММУ-2000 - максимальная до 2000 ед./час.

Тепловое (для термической обработки продуктов) и механическое (для первичной обработки продуктов и для приготовления полуфабрикатов) используется во всех категориях предприятий общественного питания.

Барная стойка является не просто каким-то интерьерным предметом, а полноценным элементом ресторанной системы в целом. При создании грамотного оформления и оснащения в ресторан, барная стойка вполне может каждый месяц принести свыше 50 % всей прибыли. Предлагает нынешний рынок большое разнообразие моделей барной мебелировки.

Начиная с XVIII столетия, изучены барные стойки со всех сторон. Помогло это классифицировать их и не теряться в сегодняшнем многообразии функциональных, дизайнерских и конструктивных вариантов.

Подразделяется эта мебель:

по виду сборки — стандартные и модульные;

по композиции — многоуровневые и одноуровневые;

по размещению — пристенные и островные;

по варианту монтажа — не нуждающиеся в креплении и монтируемые в несущую конструкцию или пол;

по дизайну — современные, классические, сделанные в различных стилях: хай-тек, винтаж, ампи́р, лофт, ар-деко и так далее.

Барные стойки модульные от стандартных отличаются возможностью компоновки модулей — выдумывая всевозможные конфигурации, можно уменьшать или увеличивать габариты самой стойки. Они адаптируются очень хорошо под потребности конкретного помещения и, в случае необходимости, могут вместе с ним изменяться.

Относительно барных стоек стандартных, созданных по эскизам изготовителей, возможность какой-либо коррекции такой мебели при перемене ее эксплуатационных условий полностью отсутствует. Как раз потому, приобретая стандартные образцы мебели, необходимо быть максимально внимательным. Например, ошибка в обмере площади всего помещения и как результат, выбор очень маленькой или большой стойки, как минимум, приведет к временным тратам, а как максимум к ненужным материальным расходам.

Барные стойки одноуровневые по своей конструкции являются самыми примитивными. В ресторанах встречаются довольно редко, и подходят больше для буфетов и кафетериев. Они не предполагают, каких-либо дополнительных уровней, предназначенных для хранения инвентаря, посуды либо монтажа оборудования.

Двухуровневые барные стойки — это самый оптимальный вариант для ресторанов. На нижнем уровне (рабочей столешнице) бармены могут приготавливать напитки и отдельные блюда, а так же хранить различную атрибутику. Второй уровень используется только для посетителей и подачи для них заказов.

Под барными стойками многоуровневыми подразумевают модели оборудованные карнизами для бокалов, и небольшой надстройкой для демонстрации упакованной продукции и напитков в бутылках.

Заключение

Как видно из вышеизложенного, ассортимент оборудования для предприятий общественного питания разнообразен, в каждом ценовом сегменте имеется большое количество производителей, которые проводят монтаж и пуско-наладочные работы, обеспечивают гарантийное и послегарантийное обслуживание. Цены на примере котла пищеварочного 216 л: «Dieta OY»: финский котел обойдется примерно в 630000 рублей; котел от компании «Cryspi» обойдется в 96320 рублей; от компании «Деловая Русь» - 217500 рублей.

Цены на барные стойки зависят от комплектации, материала, из которого изготовлены, конфигурации, производителя.

Рынок аренды оборудования для предприятий общественного питания на дату оценки в открытом доступе не представлен.

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщик при проведении анализа рынка коммерческой недвижимости г. Ижевска в качестве объектов - аналогов выбрал объекты, используемые в качестве помещений общественного питания и помещений для организации пищевого производства.

Для анализа рынка были отобраны помещения, относящиеся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (состав передаваемых прав, условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи, условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, тип объекта, наличие оборудования).

По состоянию на дату оценки оценщиком был проанализирован рынок аренды помещений общественного питания, помещений пищевого производства г. Ижевска: информация с сайтов телекоммуникационной сети «Интернет», www.beboss.ru, www.avito.ru, и выявлены следующие предложения сдачи в аренду аналогичных объектов (таблица 6, 7).

Выборка произведена по следующим критериям (параметрам):

- вид объекта – помещение общественного питания (кафе, бар, столовая), помещение свободного назначения.

- административный район Первомайский, Октябрьский, центральная часть города и ближайшие микрорайоны.

Таблица 6

№ п/п	Описание объекта	Местонахождение	Район города	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб./мес. (с НДС)
1	Помещение общественного питания	ул. Коммунаров, 204	Первомайский	44,0	25 000	568
2	Помещение общественного питания	ул. Холмогорова, 30а	Октябрьский	158,8	120 000	756
3	Помещение общественного питания	ул. Гагарина, 67	Ленинский	30,0	25 000	833
4	Помещение общественного питания	ул. К. Маркса, 171	Первомайский	119,0	69 000	580
5	Помещение свободного назначения	ул. 7 Подлесная, 18	Октябрьский	500,0	200 000	400
6	Помещение свободного назначения	ул. Циолковского, 22/1	Первомайский	90,0	72 800	809
7	Помещение свободного назначения	ул. Союзная, 141	Устиновский	62,1	40 000	644
8	Помещение общественного питания	ул. Азина, 119	Ленинский	30,0	15 000	500
9	Помещение свободного назначения	ул. Пушкинская, 173	Первомайский	82,2	123 000	1 496
10	Помещение общественного питания	пр. Дерябина, 9	Первомайский	900,0	315 000	350
11	Помещение общественного питания	Заречное шоссе, 32	Ленинский	130,0	65 000	500
12	Помещение свободного назначения	ул. Ворошилова, 53	Устиновский	327,0	490 500	1 500

13	Помещение общественного питания	ул. Автозаводская, 35	Устиновский	398,0	179 100	450
14	Помещение свободного назначения	ул.Автозаводская, 37	Устиновский	10,0	5 000	500
15	Помещение общественного питания	ул. Красноармейская, 127	Первомайский	266,7	133 350	500
16	Помещение общественного питания	ул. Красноармейская, 6	Первомайский	189,1	75 640	400
17	Помещение свободного назначения	ул. Клубная, 64/2	Ленинский	110,0	77 000	700
18	Помещение общественного питания	ул. Красная, 96	Первомайский	400,0	180 000	450
Минимальное значение						350
Максимальное значение						1 500
Среднее значение						660

На основании данных анализа рыночных цен можно сделать следующий вывод: интервал значений цен помещений, используемых как помещения общественного питания, свободного назначения в г. Ижевск, на дату оценки составляет от 350 до 1 500 руб./кв.м.

Таблица №7

№ п/п	Описание объекта	Местонахождение	Район города	Площадь, кв.м.	Цена, руб. (с НДС)	Стоимость 1 кв.м, руб.
1	Пищевое производство	ул. Азина, 119	Ленинский	30	15 000	500
2	Пищевое производство	пр. Дерябина, 2/65	Первомайский	104	36 435	350
3	Пищевое производство	ул. Телегина, 30	Первомайский	700	161 000	230
4	Пищевое производство	ул. К. Маркса, 218	Первомайский	80	65 000	813
5	Пищевое производство	ул. Пойма, 22а	Первомайский	200	65 000	325
6	Пищевое производство	Ул. Клубная, 64/2	Ленинский	151,0	45 300	300
Минимальное значение						200
Максимальное значение						813
Среднее значение						403

На основании данных анализа рыночных цен можно сделать следующий вывод: интервал значений цен помещений, используемых как помещения пищевого производства – от 200 до 813 руб./кв.м.

Оценщик при проведении анализа рынка коммерческой недвижимости г. Ижевска в качестве объектов - аналогов выбрал объекты, используемые в качестве складских помещений.

Для анализа рынка были отобраны помещения, относящиеся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (состав передаваемых прав, условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи, условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, тип объекта, наличие оборудования).

По состоянию на дату оценки оценщиком был проанализирован рынок аренды производственно – складских помещений г. Ижевска: информация с сайтов телекоммуникационной сети «Интернет» www.beboss.ru, www.avito.ru, и выявлены следующие предложения сдачи в аренду аналогичных объектов (таблица 6).

Выборка произведена по следующим критериям (параметрам):

- вид объекта – складские помещения.
- административный район Первомайский, районы близлежащие к центру города;
- отапливаемые помещения.

Таблица 8

№ п/п	Описание объекта	Местонахождение	Район города	Площадь, кв.м	Цена, руб. (с НДС)	Стоимость 1 кв.м, руб.
1	Склад	ул. Баранова, 28	Ленинский	140	49 000	350

2	Склад	ул. Пушкинская, 247	Октябрьский	230	69 000	300
3	Склад	ул. Орджоникидзе, 1а	Первомайский	133	15 000	113
4	Склад	ул. Рабочая, 17	Первомайский	44	7 950	180
5	Склад	ул. Камбарская, 49а	Первомайский	230	69 000	300
6	Склад	ул. Зимняя, 23	Первомайский	146	39 474	270
7	Склад	ул. Пойма, 91	Первомайский	60	5 500	92
8	Склад	ул. Зимняя, 11	Первомайский	491	122 750	250
9	Склад	ул. Маяковского, 27	Первомайский	62	17 000	274
10	Склад	ул. 7-я Подлесная, 24	Октябрьский	100	35 000	350
11	Склад	ул. Пойма, 37/5	Первомайский	140	22 500	161
12	Склад	ул. Ленина, 101	Индустриальный	506	253 000	500
13	Склад	ул. К. Маркса, 395	Октябрьский	34,9	10 500	301
14	Склад	ул. Ключевой пос., 11а	Первомайский	300	100 000	333
Минимальное значение						92
Максимальное значение						500
Среднее значение						265

На основании данных анализа рыночных цен можно сделать следующий вывод: интервал значений цен помещений, используемых, как складские помещения, в г. Ижевск, на дату оценки составляет от 92 до 500 руб./кв.м.

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости объекта оценки, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости являются:

- Состав передаваемых прав.

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

- Условия финансирования сделок с объектами недвижимости (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств).

Условия финансирования предполагаемой сделки – типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут, как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

- Условия продажи

Условия продажи могут быть - рыночные, что подразумевает продажу объекта по рыночной цене при условии отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

- Условия рынка.

Информация о стоимости объекта актуальна на определенную дату. При отличии ее от текущей, стоимость объекта изменяется в зависимости от сложившейся на тот момент ситуации на рынке недвижимости данного объекта.

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- Местоположение и окружение.

Местоположение объекта – важная характеристика, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Месторасположение характеризуется сосредоточением в районе знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к

основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта.

- Физические характеристики (материал стен, площадь, планировка и др.).
- Транспортная доступность.
- Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- Физические характеристики (материал стен, этаж, площадь, планировка).
- Наличие оборудования.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены предложений и сделок наиболее существенным образом.

4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте объекта оценки

Таблица 9

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.	Действие макроэкономических факторов относительно стабильно.
Состояние рынка в сегменте объекта оценки.	Развит.
Диапазон цен предложения аренды помещений общественного питания с ремонтом класса «эконом» и «качественный» в г. Ижевск на дату оценки.	350- 1 500 руб./кв.м. /в месяц
Диапазон цен предложения аренды помещений под пищевое производство в г. Ижевск на дату оценки.	200 – 813 руб./кв.м./ в месяц
Диапазон цен предложения аренды складских помещений в г. Ижевск на дату оценки.	92 – 500 руб. кв.м./в месяц
Состояние рынка предложения сдачи в аренду аналогичного оборудования для общепита.	Не развит. Информация отсутствует.
Стоимость коммунальных платежей (% от стоимости аренды), %	8% от стоимости аренды
Основные ценообразующие факторы	- Состав передаваемых прав - Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки - Условия продажи - Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия) - Местоположение - Физические характеристики - Тип объекта - Наличие оборудования - Производитель оборудования. - Технические характеристики оборудования. - Гарантийные обязательства производителя.

4.7. Анализ наиболее эффективного использования (АНЭИ)

4.7.1. Анализ наиболее эффективного использования (АНЭИ) арендуемых площадей

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (глава 6, Международные стандарты оценки).

Физически возможные варианты использования

В данном случае необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Физические характеристики накладывают ограничения на возможные варианты использования

объекта. Объемно-планировочное решение позволяет использовать помещение только в определенных целях.

Объектом оценки является нежилые помещения в здании комплекса цирка по адресу г. Ижевск, Красноармейская, 136. Здание представляет собой кирпичное сооружение, имеет нежилое назначение, текущее использование – нежилое. На дату оценки используется в качестве помещения общественного питания и пищевого производства. Таким образом, физически возможный вариант использования оцениваемого объекта, по мнению оценщика, соответствует фактическому использованию.

Наиболее вероятным физически возможным вариантом использования оцениваемого объекта в дальнейшем является его использование по прямому назначению.

Законодательно разрешенное использование

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объекта оценки не выявлено, в дальнейшем планируется использовать его по прямому назначению.

Финансово целесообразно использование

В рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными. Текущее использование оцениваемого объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать безусловную доходность и тем самым создавать стоимость.

Наиболее реальным вариантом экономически оправданного использования оцениваемого объекта будет его использование по прямому назначению.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной недвижимости, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от ее использования.

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта (арендуемого помещения) и его местоположении, оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование по прямому назначению, а также в качестве помещений общественного питания, пищевого производства, складского помещения.

4.7.2. Анализ наиболее эффективного использования (АНЭИ) арендуемого оборудования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки имущества положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В связи с тем, что объектом оценки является оборудование, которое, как правило, не может быть использовано не по своему прямому и функциональному назначению, проведение АНЭИ не требуется.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

Сравнительный подход представлен следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора (ВРМ);

Метод сравнения продаж

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости, допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между продажной ценой объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, с другой.

Валовой рентный мультипликатор — это отношение продажной цены к потенциальному или к действительному валовому доходу.

Расчеты этим методом проводятся в три этапа:

1. Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.
2. Определяется отношение к продажной цене валового дохода, исходя из недавних рыночных сделок.
3. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

5.2. Затратный подход

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный метод в оценке машин и оборудования опирается в теоретическом плане на трудовую теорию стоимости, а из оценочных принципов основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход — подход к оценке, который определяет текущую стоимость оборудования путём расчета восстановительной стоимости с последующим учетом в ней обесценения, вызванного выявленными элементами накопленного износа: физическим, функциональным, экономическим:

$$\text{Соб.тек.} = \text{BC} - \text{О}; (1)$$

где Соб.тек. — текущая стоимость оборудования (на дату оценки);

С — восстановительная стоимость, определение которой базируется на расчете стоимости воспроизводства (Своспр.) или стоимости замещения (Сзам.);

О — обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа: физическим, функциональным, экономическим.

BC — рассчитываемая в текущих ценах стоимость оцениваемого оборудования как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки. Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Стоимость воспроизводства представляет собой текущие затраты на производство или приобретение нового оборудования, полностью идентичного оцениваемому, по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам.

Стоимость замещения — это минимальные текущие затраты по приобретению на рынке аналогичного оборудования, максимально близкого по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам к оцениваемому.

Таким образом, в первом случае идет речь об идентичных объектах, а во втором — об аналогичных. Для определения того, какие объекты могут быть отнесены к аналогичным, необходимо остановиться на потребительских свойствах машин и оборудования и описывающих их показателях:

- функциональные показатели (производительность или мощность, грузоподъемность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации);
- эксплуатационные показатели (безотказность, долговечность, ремонтпригодность, сохраняемость);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав основных конструктивных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации машин, характеризующие расходы различных ресурсов при функционировании машин в единицу времени, на единицу продукции или работ;
- эстетические показатели;
- показатели эргономичности, характеризующие машину как элемент системы «человек - машина».

При установлении сходства машин и оборудования выделяют три уровня:

- функциональное сходство (по области применения, назначению);
- конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и однородности элементов);
- параметрическое сходство (по значению главных ценообразующих параметров).

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходства принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходстве — об аналогичности. Основу расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения составляет расчет издержек производства того или иного вида машинотехнической продукции, т.е. себестоимости.

Себестоимость — выраженные в денежной форме текущие затраты на производство и реализацию машинно-технической продукции. Себестоимость переходит в категорию восстановительной стоимости при учете следующих дополнительных факторов:

- нормы прибыли производственной организации;
- торговой наценки;
- транспортных издержек по доставке оборудования к месту эксплуатации;
- сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации актива (монтаж, пуско-наладка оборудования и др.).

Затем, из рассчитанной таким образом базы, вычитаются потери стоимости оборудования в результате износа.

Исходя из ранее сказанного, можно сделать вывод о том, что наиболее определяющим моментом расчета восстановительной стоимости является расчет себестоимости. В теории затратного подхода в оценке машин и оборудования выделяют прямые и косвенные методы расчета себестоимости или ВС.

К прямым относят:

- метод прямой калькуляции;
- метод трендов (индексов);
- метод расчета по цене однородного объекта;
- метод поэлементного расчета.

К косвенным, относят группу методов целостной оценки.

Метод прямой калькуляции достаточно сложен и требует обработки больших массивов информации, т. к. по каждой конкретной отрасли необходимо знать множество норм различных экономических показателей. Однако этот метод дает наиболее точный и достоверный результат. В практической оценке метод прямой калькуляции оценщиками не применяется в силу указанных выше причин. Однако в частном случае может быть применен метод трендов.

Метод трендов (индексов) позволяет определить себестоимость или ВС оцениваемого оборудования на основании имеющейся ретроспективной информации об изменении себестоимости или ВС на идентичное (аналогичное) оборудование с последующим приведением ее к текущему уровню (на дату оценки) при помощи индексов (трендов). Такое приведение может осуществляться как по отдельным статьям затрат, формирующих себестоимость, так и по себестоимости в целом.

Метод расчета по цене однородного объекта полагает проведение следующих этапов:

1. Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, похожий на оцениваемый, прежде всего, по технологии изготовления, используемым материалам, конструкции. Цена на однородный объект должна быть известна.

2. Определяется полная себестоимость производства однородного объекта по формуле:

$$C_{п.од} = \frac{(1 - Н_{дс})(1 - Н_{пр} - К_p)Ц_{од}}{1 - Н_{пр}}, \text{ где} \quad (2)$$

Сп.од — полная себестоимость производства однородного объекта;

Цод — цена однородного объекта;

Ндс — ставка налога на добавленную стоимость;

Нпр — ставка налога на прибыль;

Кр — показатель рентабельности продукции.

Допустимо принять показатель рентабельности для пользующейся повышенным спросом продукции в интервале 0,25—0,35, для продукции, имеющей средний спрос — 0,1—0,25, для низкорентабельной продукции — 0,05—0,1.

3. Рассчитывается полная себестоимость оцениваемого объекта. Для этого в себестоимость однородного объекта вносятся корректировки, учитывающие различия, например, в массе объектов.

$$C_n = C_{п.од} \frac{G_0}{G_{од}}, \text{ где} \quad (3)$$

Сп — полная себестоимость производства оцениваемого объекта

G0 / Год — масса конструкции оцениваемого и однородного объектов соответственно.

4. Определяется восстановительная стоимость оцениваемого объекта по формуле:

$$S_B = \frac{(1 - Н_{пр}) \cdot C_n}{(1 - Н_{пр} - К_p)}, \text{ где} \quad (4)$$

Св — восстановительная стоимость оцениваемого объекта.

Если оцениваются машины и оборудование, спрос на которые низок, то их восстановительная стоимость принимается обычно на уровне себестоимости.

При использовании метода поэлементного расчета осуществляют следующие этапы работы:

1. Составляется перечень комплектующих узлов и агрегатов оцениваемого объекта. Собирается ценовая информация по комплектующим, но это становится возможным только при наличии развитого рынка комплектующих изделий.

2. Определяется полная себестоимость объекта оценки по формуле:

$$C_{\text{п}} = \sum C_{\text{з}} + B, \text{ где} \quad (5)$$

$C_{\text{п}}$ — полная себестоимость объекта;

$C_{\text{з}}$ — стоимость комплектующего узла или агрегата;

B — собственные затраты изготовителя (например, стоимость сборки).

3. Рассчитывается восстановительная стоимость оцениваемого объекта ($S_{\text{в}}$).

Индексный метод оценки.

При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

$$S_{\text{в}} = S_0 \cdot Y, \text{ где} \quad (6)$$

$S_{\text{в}}$ — восстановительная стоимость объекта;

S_0 — базовая стоимость объекта;

Y — индекс изменения цен.

Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов. Для определения остаточной стоимости машин и оборудования из восстановительной стоимости вычитается суммарный износ: физический, функциональный и внешний.

Физический износ машин и оборудования преимущественно измеряется:

- методом срока жизни;
- методом укрупненной оценки технического состояния.

Метод срока жизни.

Процент физического износа при применении данного метода рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни.

Метод укрупненной оценки технического состояния.

Целесообразно использовать специальные оценочные шкалы. (см. табл. 22 далее)

Функциональный износ.

Он представляет собой потерю стоимости, вызванную либо появлением более дешевых машин, оборудования, либо производством более экономичных и производительных аналогов.

Функциональный износ определяется либо экспертно, либо на основании модели:

Внешний износ определяется методом связанных пар продаж. Сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой — нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешний (экономический) износ.

Наиболее распространенным методом является **метод рекапитализации**. Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием метода рекапитализации следующая:

1. Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества (оборудования) с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду объекта;
2. Рассчитывается коэффициент капитализации;
3. Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;
4. Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям договора аренды будет нести арендодатель);
5. Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;
6. Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

5.3. Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Существует несколько методов оценки объекта в рамках доходного подхода:

- метод распределение прибыли арендатора;
- метод пропорционального распределения;
- метод добавочной продуктивности.

Метод распределение прибыли арендатора метод довольно широко распространен. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода следующая:

1. Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
2. Прогнозируются операционные издержки арендатора (без арендной платы);
3. На основании статистических данных или информации о показателях хозяйственной деятельности компаний-аналогов определяется нормальная для вида деятельности арендатора норма рентабельности;
4. Рассчитывается нормальная рентабельность деятельности арендатора;
5. Рассчитывается нормальная прибыль арендатора;
6. Арендная плата рассчитывается как разность выручки и суммы операционных затрат и нормальной прибыли арендатора.

Метод пропорционального распределения идейно близок методу распределения прибыли и позволяет соблюсти баланс интересов арендатора и арендодателя. Последовательность определения арендной платы с использованием метода пропорционального распределения следующая:

1. Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
2. Прогнозируются операционные издержки:
 - арендодателя;
 - арендатора (без арендной платы);
3. Рассчитывается прогнозная прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации (EBITDA) как разность прогнозной выручки и прогнозных операционных издержек арендодателя и арендатора;
4. Рассчитывается рыночная (при отсутствии рыночной – инвестиционная) стоимость всех материальных и нематериальных компонентов имущественного комплекса, включая оборотные средства;
5. Рассчитывается доля EBITDA, приходящаяся на сдаваемое в аренду имущество, пропорционально доле ее рыночной или инвестиционной стоимости в суммарной стоимости имущественного комплекса;
6. Арендная плата рассчитывается как сумма полученной величины и операционных затрат арендодателя.

Оценка всех компонентов имущественного комплекса может оказаться крайне трудозатратной. Поэтому на практике EBITDA обычно распределяется по компонентам пропорционально либо балансовой (для амортизируемых активов – остаточной балансовой) стоимости, либо затратам на замещение (воспроизводство) активов.

Метод добавочной продуктивности заключается в том, что арендатору должна быть оставлена соответствующая для его деятельности прибыль, получаемая с использования арендуемого имущества, а остальная прибыль должна достаться арендодателю.

5.4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов для определения рыночной стоимости права пользования 1 кв.м. нежилых помещений.

Выбор подходов и методов оценки стоимости объекта оценки определяется условиями использования подходов, полнотой информационной базы, степени достоверности и обоснованности информации.

Таблица 10.

Наименование метода	Факторы, влияющие на выбор метода оценки				Анализ факторов	Вывод
	Соответствие цели и задачам оценки	Соответствие предполагаемому использованию	Соответствие допущениям, на которых	Полнота и достоверность исходной информации		

		результатов оценки	основывает ся оценка			
Сравнительный подход						
Метод сравнения продаж	+	+	+	+	Рынок развит, имеется достаточная информация об аналогах.	Применяется.
Метод валового рентного мультипликатора	+	+	+	-	Отсутствует достоверная информация о мультипликаторах	Не применяется.
Затратный подход						
Метод рекапитализации	+	+	+	-	Отсутствует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.	Не применяется.
Доходный подход						
Метод распределения прибыли арендатора	+	+	+	-	Отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.	Не применяется.
Метод пропорционального распределения	+	+	+	-		Не применяется.
Метод добавочной продуктивности	+	+	+	-		Не применяется.

Таким образом, для оценки объекта оценки применяется метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

5.4.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов для определения рыночной стоимости права пользования оборудованием.

Выбор подходов и методов оценки стоимости объекта оценки определяется условиями использования подходов, полнотой информационной базы, степени достоверности и обоснованности информации.

Таблица 11

Наименование метода	Применение или неприменение метода	Обоснование выбора
Сравнительный подход		
Метод сравнения продаж	Не применяется	Отсутствует достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.
Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)	Не применяется	Отсутствует информация о величине ВРМ и информация для определения рыночной стоимости, сдаваемого в аренду имущества.
Затратный подход		
Метод рекапитализации	Применяется	Имеется информация для определения рыночной стоимости, сдаваемого в аренду имущества и ставки капитализации.
Доходный подход		
Метод распределение прибыли арендатора	Не применяется	Отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.
Метод пропорционального распределения	Не применяется	
	Не применяется	

Метод продуктивности	дополнительной		
-------------------------	----------------	--	--

Таким образом, для оценки объекта оценки применяется метод рекапитализации в рамках затратного подхода.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1.1. Расчет стоимости права пользования 1 кв.м. площади предприятия общественного питания сравнительным подходом

Для определения стоимости права пользования (величины рыночной арендной ставки) применяется метод сравнения продаж. При расчете данным методом стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой предложения аналогичных объектов.

При подборе сравниваемых объектов была использована следующая информация: данные из сети Интернет (российские сайты объявлений: avito.ru, beebos.ru, domofond.ru.). Номер и дата источника информации по каждому объекту указаны в расчетной таблице.

При расчете корректировок вносится допущение следующего характера: не принимались элементы сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

По своим проектным характеристикам, состоянию отделки, а также местоположение, позволяют использовать объект оценки в качестве помещения общественного питания. Оценщик при проведении анализа рынка в качестве объектов - аналогов выбрал объекты, используемые в качестве помещений общественного питания и помещений свободного назначения, сопоставимых по проектным характеристикам.

Помещения свободного назначения (ПСН) – это особый вид коммерческой недвижимости. Выражение «помещение свободного назначения» - не юридический термин, а скорее разговорный, который часто встречается в объявлениях продавцов и арендодателей. Речь идет об отдельно стоящих небольших зданиях (либо их части), которые могут быть использованы в других целях. Например, под офис, склад, для предоставления различного вида услуг, магазин или кафе. Следует иметь в виду, что в каждом конкретном случае к ПСН предъявляются индивидуальные требования.

Для определения стоимости объекта оценки было отобрано 3 объекта-аналога из таблицы № 6 (аналоги №№ 2, 15, 18). Аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Сбор сведений предложений сопоставимых объектов выполнен на основании данных, напечатанных в объявлениях / интернет – сайтах. Оценщиком было проведено интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости), полученные данные были указаны в скрин.копии объявления и так же учтены в расчетах. Объекты аналоги отбирались оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными, а выборка однородной. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта рынка 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.

В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 12

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения</i>
1. Качество прав	1.1. Сервитуты и общественные обременения 1.2. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)

6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса 8.5. Распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по проведению текущего и капитального ремонтов объекта недвижимости.

В результате анализа рынка объектов недвижимости с учетом взаимовлияния ценообразующих факторов, Оценщиком была выбрана для расчета объекта исследования единица сравнения – стоимость за 1 кв.м.

Данная единица сравнения отвечает следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель») и величины из которых она вычисляется (стоимость объекта недвижимости / площадь объекта недвижимости) всегда указаны в объявлениях.
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Основные элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Условия продажи
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия)
- Местоположение
- Вид использования
- Техническое состояние
- Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.
- Наличие отопления
- Материал стен
- Этаж расположения
- Тип объекта
- Благоустройства здания

Далее, в таблице 13 представлены аналоги объекта оценки, источники информации, элементы сравнения.

Поскольку у объекта оценки имеются в составе помещения с различными характеристиками, оценщик изначально рассчитал стоимость 1 кв.м. площади объекта, расположенного на 1 этаже, с отделкой в удовлетворительном состоянии, без учета коммунальных платежей, без учета затрат на отопление, с учетом НДС. В дальнейшем, для помещений, входящих в состав объекта оценки, не соответствующих данным характеристикам, выполнялись корректировки.

Таблица 13 Аналоги оцениваемого объекта

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Адрес объекта	г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136	г. Ижевск, ул. Красноармейская, 127	г. Ижевск, ул. Красная, 96	г. Ижевск, ул. Холмогорова, 30а
Источник информации	X	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_266.7_m_21452_96614	https://www.radar18.ru/adsmanager-list/commerce-estate/arenda/arenda-kafe/25-arenda-kafe/3553-sdam-500-kv-m-pod-kafe-sportza	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_2318_249452
Контактная информация	X	89120540155	89127427466	89615118778
Цена предложения за 1 кв. м с учетом НДС, руб.	X	500	450	756
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия)	январь 2022 г.	декабрь 2021 г.	январь 2022 г.	январь 2022 г.
Местоположение	г. Ижевск, Первомайский район, м-н Центр	Первомайский район, микрорайон "Центр"	Первомайский район, микрорайон "Центр"	Октябрьский район, микрорайон "Север"
Этаж расположения	1	1	2	1
Вид использования	помещение общественного питания	помещение свободного назначения	помещение общественного питания	помещение общественного питания
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	нет	имеется
Тип объекта (отдельно стоящее здание / встроенное помещение)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельно стоящее здание
Расположение относительно 1 линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Тип площади	основная	основная	основная	основная
Наличие инженерного обеспечения	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация
Стоимость коммунальных платежей входит в стоимость аренды	нет	да, кроме электроэнергии и водоснабжения	нет	да, кроме электроэнергии и водоснабжения

В связи с тем, что в расчетах используется информация по ценам предложений, а не данные по реальным сделкам, необходимо проведение корректировки цены - снижение цены в процессе торга (скидка

на торг). Значение корректировки определено согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. издание актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2018. Величина среднего значения скидки для аналогичных (помещения для пищевого производства) объектов составляет 9,2%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%

В ходе расчетов были внесены корректировки, связанные с различиями между объектами – аналогами и объектом оценки. Обоснование корректировок приводится далее.

Отрицательные корректировки (–) вносились в случае, если по данному показателю объект – аналог превосходит оцениваемый объект. Положительные корректировки (+) вносились, если по данному показателю объект – аналог уступает оцениваемому.

Обоснование вносимых корректировок

1. Состав передаваемых прав

Состав передаваемых прав объекта оценки и аналогов – право пользования, внесение корректировки не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Условия финансирования предполагаемой (состоявшейся) сделки – типичные, (одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение, стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах, объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки, цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны нет). Условия финансирования объекта оценки и аналогов – типичные, внесение корректировки не требуется.

3. Условия продажи (предложения)

Предполагается, что условия продажи (предложения) объекта оценки и аналогов – рыночные, что подразумевает продажу объекта по рыночной цене при условии отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Условия продажи предполагаемой (состоявшейся) сделки объектов сравнения так же рыночные, корректировка не требуется.

4. Условия рынка (изменения за период между датами сделок (предложений) и оценки, иные условия)

Дата оценки и дата предложения аналогов не превышает 3 месяцев, внесение корректировки не требуется.

5. Местоположение

Оцениваемый объект и объекты аналоги расположены в Первомайском и Октябрьском районах г. Ижевска, ближайших к центральной части города, подобраны с учетом инвестиционной привлекательности мест, в которых они расположены, инфраструктуры, транспортной доступности, расположены от объекта оценки в радиусе 1-3 км. Оценщик принял решение, что корректировка в данном случае не требуется.

6. Техническое состояние объекта

В связи с тем, что объект оценки введен в эксплуатацию в 2003 г., аналог № 1 – в 80е годы 20 века, аналоги №№2, 3 построены позднее, в 2015-2017 г.г., техническое состояние объекта оценки и аналога № 1 характеризуется, как удовлетворительное, аналогов, как хорошее. Требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта в хорошем состоянии (новом здании) к ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии. Значение корректировки для аналогов №№2, 3 составляет – 0,83 (корректировка понижающая).

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

$$K = 1/1,20; K=0,83$$

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

7. Наличие отдельного входа

У объекта оценки и аналогов №№1, 3 имеется отдельный вход, у аналога № 2 – нет отдельного входа, требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье, актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта без отдельного входа к ставке аренды такого же объекта с отдельным входом. Значение корректировки для аналога №2 составляет – 1,18.

Таблица 120

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,80	0,89
3	Москва	0,87	0,82	0,91
4	Нижний Новгород	0,84	0,79	0,89
5	Хабаровск	0,85	0,81	0,90
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,85	0,80	0,90
8	Воронеж	0,85	0,81	0,90
9	Краснодар	0,84	0,78	0,89

$$K=1/0,85; K=1,18 \text{ (корректировка повышающая).}$$

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

8. Состояние отделки

Состояние отделки объекта оценки и аналога №2 оценивается, как удовлетворительное, требуется проведение косметического ремонта. Состояние отделки аналогов №№1, 3 оценивается, как хорошее. Требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта с отделкой, требующей косметического ремонта к ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии. Значение корректировки для аналогов №№1, 3 составляет – 0,84.

Таблица 149

Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,84	0,80	0,89
2	Тамбов	0,85	0,82	0,89
3	Москва	0,85	0,81	0,89
4	Нижний Новгород	0,85	0,81	0,89
5	Хабаровск	0,86	0,82	0,90
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,84	0,80	0,88
8	Воронеж	0,85	0,81	0,88
9	Краснодар	0,85	0,81	0,89

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

9. Этаж расположения

Этаж расположения оцениваемого объекта и аналогов №№1, 3 – первый, объекта – аналога № 2 – второй, требуется внесение корректировки. Для объекта – аналога №2 значение корректировки составит – 1,12.

Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье, актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта на первом этаже к ставке аренды такого же объекта на втором этаже и выше.

Таблица 116

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,12	1,26	1,44
	2 этаж и выше	0,89	1,00	1,12	1,28
	цоколь	0,79	0,89	1,00	1,14
	подвал	0,70	0,78	0,88	1,00

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

10. Тип объекта

Оцениваемый объект и аналоги №№1, 2– встроенные помещения, аналог №3 – отдельно стоящее здание, требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье, актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды встроенного помещения к ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки. Значение корректировки для аналога № 3 составляет – 0,92.

Таблица 105

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	0,89	0,83	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	0,92	0,86	0,97

11. Тип площади

Тип площади объекта оценки и объектов – аналогов – основная. Внесение корректировки не требуется.

12. Вид использования площади

Объект оценки и аналоги № 2, 3 используются в качестве помещений общественного питания, аналог № 1 – помещение свободного назначения. Требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды помещения общественного питания к ставке аренды подобного торгово-офисного объекта свободного назначения. Значение корректировки для аналога № 1 составляет – 1,15.

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

Таблица 156 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,30	1,27	1,33
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,23	1,31
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,15	1,13	1,17

13. Расположение относительно красной линии

Объект оценки и аналоги расположены на красной линии. Внесение корректировки не требуется.

14. Инженерная обеспеченность объекта

Разницы в инженерной обеспеченности объекта оценки и аналогов нет, внесение корректировки не требуется.

15. Поправка на коммунальные платежи

Стоимость аренды объекта оценки и аналога № 2 рассчитывается без учета затрат на тепловую энергию, без учета затрат на электроснабжение и водоснабжение. Стоимость аренды объектов – аналогов №№1, 3 рассчитывается с учетом затрат на тепловую энергию, без учета электроэнергии и водоснабжения. По отношению к объектам – аналогам №№1, 3 вносится корректировка.

Согласно представленной бухгалтерской справке от 19.01.2022 г., был произведен расчет корректировки затрат на тепловую энергию на 1 кв.м. арендуемых помещений объекта оценки в рублях. Значение корректировки составляет 39,02 руб./кв.м.

Значение корректировки определено делением общих годовых платежей на тепловую энергию на арендуемые площади, на двенадцать месяцев потребления:

$$K = 326\,825,28 / (603,6 + 60,6 + 33,8) / 12; K = 39,02 \text{ руб./кв.м.}$$

В связи с тем, что стоимость аренды объектов – аналогов №№1, 3 рассчитывается с учетом затрат на тепловую энергию, без учета электроэнергии и водоснабжения, требуется внесение корректировки. Значение корректировки для аналогов № №1, 3 составляет – (- 39,02) руб./кв.м.

Распределение весов скорректированных стоимостей аналогов производилось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов (источник информации: appraiser.ru) по следующей формуле:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \quad (7)$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;
n – номер аналога

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м определено как сумма взвешенных значений.

Результаты расчетов приведены в таблице 14 далее.

Таблица 14 Определение стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Адрес объекта	г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136	г. Ижевск, ул. Красноармейская, 127	г. Ижевск, ул. Красная, 96	г. Ижевск, ул. Холмогорова, 30а
Цена предложения за 1 кв. м с учетом НДС, руб.	X	500	450	756
Скидка на цену предложения (согласно справочнику оценщика недвижимости Лейфера Л.А. 2018 г.), %	X	9,2	9,2	9,2
Цена предложения за 1 кв. м с учетом скидки, руб.	X	454	409	686
Внесение корректировок				
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		454	409	686
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		454	409	686
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		454	409	686
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия)	январь 2022 г.	декабрь 2021 г.	январь 2022 г.	январь 2022 г.
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		454	409	686
Местоположение	г. Ижевск, Первомайский район, м-н Центр	г. Ижевск, Первомайский район, м-н Центр	г. Ижевск, Первомайский район, м-н Центр	г. Ижевск, Октябрьский район, м-н "Север"
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		454	409	686
Этаж расположения	1	1	2	1
поправка, коэф.		1,00	1,12	1,00
скорректированная цена		454	458	686
Вид использования	помещение общественного питания	помещение свободного назначения	помещение общественного питания	помещение общественного питания
поправка, коэф.		1,15	1,00	1,00
скорректированная цена		522	458	686
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
поправка, коэф.		1,00	0,83	0,83
скорректированная цена		522	380	569
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	нет	имеется
поправка, коэф.		1,00	1,18	1,00
скорректированная цена		522	448	569

Тип объекта (отдельно стоящее здание / встроенное помещение)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельно стоящее здание
поправка, коэф.		1,00	1,00	0,92
скорректированная цена		522	448	523
Расположение относительно 1 линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		522	448	523
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
поправка, коэф.		0,84	1,00	0,84
скорректированная цена		438	448	439
Тип площади	основная	основная	основная	основная
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		438	448	439
Наличие инженерного обеспечения	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		438	448	439
Стоимость коммунальных платежей входит в стоимость аренды	нет	да, кроме электроэнергии и водоснабжения	нет	да, кроме электроэнергии и водоснабжения
поправка, коэф.		39,02	1,00	39,02
скорректированная цена		399	447	400
Количество корректировок	X	3	3	4
Весовые коэффициенты	X	0,3571	0,3571	0,2857
Взвешенные значения	X	142	160	114
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	416			

В результате расчетов сравнительным подходом стоимость аренды 1 кв.м. площади объекта оценки, расположенного на 1 этаже, с отдельным входом, с отделкой в удовлетворительном состоянии, расположенного на красной линии, без учета коммунальных платежей, без учета тепловой энергии, с учетом НДС, с учетом округления составила 416 рублей.

В составе объекта оценки имеются основные и вспомогательные площади:

К основным площадям относится часть помещения 177, используемого в качестве помещения для раздачи и приема пищи, а так же для организации буфетов во время проводимых представлений в цирке.

К вспомогательным площадям относятся помещения: №№41, 112, 113 на отм. подвал. Требуется внесение корректировки.

Значение корректировки определено согласно справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставке аренды за основные площади.

Корректировка на вспомогательные площади для объекта оценки составит 0,68.

Таблица 108

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

Доступ к части помещения 177, используемого в качестве буфетов, ограничен посетителями цирковых представлений. Требуется внесение корректировки.

Значение корректировки определено согласно справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта с ограниченным доступом к ставке аренды такого же объекта со свободным доступом.

Таблица 94

Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,77	0,71	0,83
2	Тамбов	0,80	0,76	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,79	0,74	0,85
5	Хабаровск	0,80	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,82
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,79	0,74	0,84
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86

Значение корректировки составляет – 0,79.

В составе объекта оценки имеются помещения, №№41, 112, 113 расположенные в подвальном этаже. Требуется внесение корректировки на этаж.

Таблица 116

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)				
Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь
объект оценки	1 этаж	1,00	1,12	1,26
	2 этаж и выше	0,89	1,00	1,12
	цоколь	0,79	0,89	1,00
	подвал	0,70	0,78	0,88

Значение корректировки определено согласно справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта, расположенного в подвале к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже.

Значение корректировки составляет – 0,70.

В результате применения корректировок, стоимость объекта оценки составила:

Таблица №15

Наименование объекта по экспликации	Номер на поэтажном плане	Площадь , кв.м.	Стоимость аренды помещения на отм. 0.000	Коррект ировка на вспомога тельные площади	Коррек тировк а на этаж	Коррек тировк а на свободн ый доступ	Стоимость аренды 1 кв.м. помещения , с учетом корректиро вок и округления , руб./месяц
Отм. 0.000, литер А							
Холл (кафе)	177	183,5	416	1,00	1,00	1,00	416
Холл (буфет)	177	14,0		1,00	1,00	0,79	329
Холл (буфет)	177	19,0		1,00	1,00	0,79	329
Этаж Подвал, литер А							
Кабинет	41	26,0	416	0,68	0,70	-	198
Касса	112	4,2		0,68	0,70	-	198
Торговый зал	113	31,0		0,68	0,70	-	198

6.1.2. Расчет стоимости права пользования 1 кв.м. складских помещений сравнительным подходом

Помещения №№3, 9, 196, 203 этаж отм.0.000, литер А, используются в качестве складских помещений. Состояние отделки помещений удовлетворительное.

Для определения стоимости объекта оценки было отобрано 3 объекта-аналога из таблицы № 8 (аналоги №№ 5, 13, 14). Аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Сбор сведений предложений сопоставимых объектов выполнен на основании данных, напечатанных в объявлениях / интернет – сайтах. Оценщиком было проведено интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости), полученные данные были указаны в скрин.копии объявления и так же учтены в расчетах. Объекты аналоги отбирались оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными, а выборка однородной.

Аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В результате анализа рынка объектов недвижимости с учетом взаимовлияния ценообразующих факторов, Оценщиком была выбрана для расчета объекта исследования единица сравнения – стоимость за 1 кв.м.

Данная единица сравнения отвечает следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель») и величины из которых она вычисляется (стоимость объекта недвижимости / площадь объекта недвижимости) всегда указаны в объявлениях.
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Основные элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Условия продажи
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия)
- Местоположение
- Вид использования
- Техническое состояние

- Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.
- Наличие отопления
- Материал стен
- Этаж расположения
- Тип объекта
- Благоустройства здания

Далее, в таблице 16 представлены аналоги объекта оценки, источники информации, элементы сравнения.

Таблица 16

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Адрес объекта	г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136	г. Ижевск, ул. Камбарская, 49а	г. Ижевск, Ключевой пос., 11а	г. Ижевск, ул. К. Маркса, 395
Источник информации	X	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_teplyy_sklad_230_m_1 liniya_ohrana_1980020328	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_300_m_2_222765646	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_34.9_m_2_139403513
Контактная информация	X	89199106827	89068195483	89127603843
Цена предложения за 1 кв. м с учетом НДС, руб.	X	300	333	301
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия)	январь 2022 г.	декабрь 2021 г.	ноябрь 2021 г.	декабрь 2021 г.
Местоположение	Первомайский район, микрорайон "Центр"	Первомайский район, м-н "Старый аэропорт"	Первомайский район, м-н "Соцгород"	Октябрьский район, м-н "Центр"
Этаж расположения	1	1	1	подвал
Вид использования	теплый склад	теплый склад	теплый склад	теплый склад
Тип объекта (отдельно стоящее здание / встроенное помещение)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Состояние отделки	удовлетворительно	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие инженерного обеспечения	центральное отопление, электроснабжение,	центральное отопление, электроснабжение,	центральное отопление, электроснабжение,	центральное отопление, электроснабжение,
Стоимость коммунальных платежей входит в стоимость аренды	нет	нет	нет	да, кроме электроэнергии

В связи с тем, что в расчетах используется информация по ценам предложений, а не данные по реальным сделкам, необходимо проведение корректировки цены - снижение цены в процессе торга (скидка на торг). Значение корректировки определено согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. издание актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2018. Величина среднего значения скидки для аналогичных (производственно-складские помещения) объектов составляет 9,3%.

В ходе расчетов были внесены корректировки, связанные с различиями между объектами – аналогами и объектом оценки. Обоснование корректировок приводится далее.

Отрицательные корректировки (–) вносились в случае, если по данному показателю объект – аналог превосходит оцениваемый объект. Положительные корректировки (+) вносились, если по данному показателю объект – аналог уступает оцениваемому.

Обоснование вносимых корректировок

1. Состав передаваемых прав

Состав передаваемых прав объекта оценки и аналогов – право пользования, внесение корректировки не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Условия финансирования предполагаемой (состоявшейся) сделки – типичные, (одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение, стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах, объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки, цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны нет). Условия финансирования объекта оценки и аналогов – типичные, внесение корректировки не требуется.

3. Условия продажи (предложения)

Предполагается, что условия продажи (предложения) объекта оценки и аналогов – рыночные, что подразумевает продажу объекта по рыночной цене при условии отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Условия продажи предполагаемой (состоявшейся) сделки объектов сравнения так же рыночные, корректировка не требуется.

4. Условия рынка (изменения за период между датами сделок (предложений) и оценки, иные условия)

Дата оценки и дата предложения аналогов не превышает 3 месяцев, внесение корректировки не требуется.

5. Местоположение

Оцениваемый объект расположен в центральной части города Ижевска, объекты аналоги расположены в Первомайском районе г. Ижевска, микрорайонах «Старый Аэропорт», «Соцгород», в Октябрьском районе, м-не «Центр». Требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено согласно справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта в центральном районе к ставке аренды такого же объекта в микрорайоне с высотной застройкой, районах вокруг промышленных предприятий.

города			
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

$$K1=1/0,82; K1=1,22;$$

$$K2=1/0,76; K2=1,32;$$

Значение корректировки для аналогов составляет:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
--	---------------	----------	----------	----------

Местоположение в пределах административного района	Микрорайон «Центр»	Микрорайон «Старый Аэропорт»	Микрорайон «Соцгород»	Микрорайон «Центр»
		K1	K2	K3
Значение корректировки	1,00	1,22	1,32	1,00

Корректировка повышающая.

6. Наличие отдельного входа

У объекта оценки и аналогов №№1, 2 имеется отдельный вход, аналог №3 отдельного входа не имеет, требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта без отдельного входа к ставке аренды такого же объекта с отдельным входом. Значение корректировки составляет – 1,18.

Таблица 120

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,80	0,89
3	Москва	0,87	0,82	0,91
4	Нижний Новгород	0,84	0,79	0,89
5	Хабаровск	0,85	0,81	0,90
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,85	0,80	0,90
8	Воронеж	0,85	0,81	0,90
9	Краснодар	0,84	0,78	0,89

$K=1/0,85$; $K=1,18$ (корректировка повышающая).

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

7. Состояние отделки

Состояние отделки объекта оценки оценивается, как удовлетворительное, состояние отделки аналогов – хорошее. Требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта с отделкой, требующей косметического ремонта к ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии. Значение корректировки для аналогов составляет – 0,84.

Таблица 149

Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,84	0,80	0,89
2	Тамбов	0,85	0,82	0,89
3	Москва	0,85	0,81	0,89
4	Нижний Новгород	0,85	0,81	0,89
5	Хабаровск	0,86	0,82	0,90
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,84	0,80	0,88
8	Воронеж	0,85	0,81	0,88
9	Краснодар	0,85	0,81	0,89

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

8. Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительней с точки зрения доступа в помещение для погрузки/ разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в надземной части зданий больше, чем стоимость помещений в подземной части.

Таблица 108

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

Оцениваемый объект и аналоги №№1, 2 расположены в надземной части зданий (1 этажи), аналог №3 расположен в подвале. Требуется внесение корректировки.

Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта, расположенного в подземной части здания к ставке аренды такого же объекта, расположенного в надземной части здания. Значение корректировки для аналога №3 составляет – 1,19.

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи и аренды и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

9. Тип объекта

Оцениваемый объект и аналоги – встроенные помещения, внесение корректировки не требуется.

10. Тип площади

Тип площади объекта оценки и объектов – аналогов – основная. Внесение корректировки не требуется.

11. Корректировка на вид использования.

Объект оценки и аналоги используются в качестве складских помещений, внесение корректировки не требуется.

12. Инженерная обеспеченность объекта

Разницы в инженерной обеспеченности объекта оценки и аналогов нет, внесение корректировки не требуется.

13. Поправка на коммунальные платежи

Стоимость аренды объекта оценки и аналогов №№1, 2 рассчитывается без учета затрат на тепловую энергию, без учета затрат на электроснабжение. В стоимость аренды аналога № 3 включены расходы на тепловую энергию. По отношению к объекту – аналогу №3 вносится корректировка.

Согласно представленной бухгалтерской справке от 19.01.2022 г., был произведен расчет корректировки затрат на тепловую энергию на 1 кв.м. арендуемого помещения в рублях. Значение корректировки составляет 39,02 руб./кв.м.

Значение корректировки определено делением общих годовых платежей на тепловую энергию на арендуемые площади, на количество месяцев в году:

$$K = 326\,825,28 / (603,6 + 60,6 + 33,8) / 12; K = 39,02 \text{ руб./кв.м.}$$

В связи с тем, что стоимость аренды объекта – аналога №3, рассчитывается с учетом затрат на тепловую энергию, без учета электроэнергии, требуется внесение корректировки. Значение корректировки для аналога № 3 составляет – 39,02 руб./кв.м.

Распределение весов скорректированных стоимостей аналогов производилось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов (источник информации: appraiser.ru) по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(S_{1_n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_{1_n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м определено как сумма взвешенных значений.

Результаты расчетов приведены в таблице 17 далее.

Таблица 17

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Адрес объекта	г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136	г. Ижевск, ул. Камбарская, 49а	г. Ижевск, Ключевой пос., 11а	г. Ижевск, ул. К. Маркса, 395
Цена предложения за 1 кв. м с учетом НДС, руб.	X	300	333	301
Скидка на цену предложения (согласно справочнику оценщика недвижимости Лейфера Л.А. 2018 г.), %	X	9,3	9,3	9,3
Цена предложения за 1 кв. м с учетом скидки, руб.	X	272	302	273
Внесение корректировок				
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		272	302	273
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		272	302	273
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		272	302	273
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия)	январь 2022 г.	декабрь 2021 г.	ноябрь 2021 г.	декабрь 2021 г.
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		272	302	273
Местоположение	Первомайский район, микрорайон "Центр"	Первомайский район, м-н "Старый аэропорт"	Первомайский район, м-н "Соцгород"	Октябрьский район, м-н "Центр"
поправка, коэф.		1,22	1,32	1,00
скорректированная цена		332	399	273
Этаж расположения	1	1	1	подвал
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,19
скорректированная цена		332	399	325
Вид использования	теплый склад	теплый склад	теплый склад	теплый склад
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		332	399	325
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		332	399	325
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	без отдельного входа
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,18
скорректированная цена		332	399	384
Тип объекта (отдельно стоящее здание / встроенное помещение)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		332	399	384
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
поправка, коэф.		0,84	0,84	0,84
скорректированная цена		279	335	323
Тип площади	основная	основная	основная	основная
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		279	335	323
Наличие инженерного обеспечения	центральное отопление, электроснабжение,	центральное отопление, электроснабжение,	центральное отопление, электроснабжение,	центральное отопление, электроснабжение,
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		279	335	323
Стоимость коммунальных платежей входит в стоимость аренды	нет	нет	нет	да, кроме электроэнергии
поправка, руб.		1,00	1,00	39,02
скорректированная цена		278	334	284
Количество корректировок	X	2	2	4
Весовые коэффициенты	X	0,3846	0,3846	0,2308
Взвешенные значения	X	107	128	66
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	301			

В результате расчетов сравнительным подходом стоимость аренды 1 кв.м. площади складских помещений, расположенных на 1 этаже, с отдельным входом, с отделкой в удовлетворительном состоянии, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, с учетом округления составила 301 рубль.

6.1.3. Расчет стоимости права пользования 1 кв.м. помещений под пищевое производство сравнительным подходом

Для определения стоимости права пользования (величины рыночной арендной ставки) применяется метод сравнения продаж. При расчете данным методом стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой предложения аналогичных объектов.

При подборе сравниваемых объектов была использована следующая информация: данные из сети Интернет (русские сайты объявлений: avito.ru, beebos.ru, domofond.ru.).

Номер и дата источника информации по каждому объекту указаны в расчетной таблице.

При расчете корректировок вносится допущение следующего характера: не принимались элементы сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

По своим проектным характеристикам, состоянию отделки, а также местоположение, позволяют использовать объект оценки в качестве помещения под пищевое производство. Оценщик при проведении анализа рынка в качестве объектов - аналогов выбрал объекты, используемые в качестве помещений под пищевое производство, сопоставимых по проектным характеристикам.

Для определения стоимости объекта оценки было отобрано 3 объекта-аналога из таблицы № 7 (аналоги №№ 2, 5, 6). Аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Сбор сведений предложений сопоставимых объектов выполнен на основании данных, напечатанных в объявлениях / интернет – сайтах. Оценщиком было проведено интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости), полученные данные были указаны в скрин.копии объявления и так же учтены в расчетах. Объекты аналоги отбирались оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными, а выборка однородной. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта рынка недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки,

Аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В результате анализа рынка объектов недвижимости с учетом взаимовлияния ценообразующих факторов, Оценщиком была выбрана для расчета объекта исследования единица сравнения – стоимость за 1 кв.м.

Данная единица сравнения отвечает следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель») и величины из которых она вычисляется (стоимость объекта недвижимости / площадь объекта недвижимости) всегда указаны в объявлениях.
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Основные элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Условия продажи
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия)
- Местоположение
- Вид использования
- Техническое состояние
- Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.
- Наличие отопления
- Материал стен
- Этаж расположения
- Тип объекта
- Благоустройства здания

В таблице 18 предлагаются аналоги оцениваемого объекта, основные элементы сравнения, источник информации.

Поскольку у объекта оценки имеются в составе помещения с различными характеристиками, оценщик изначально рассчитал стоимость 1 кв.м. площади объекта, расположенного на 1 этаже, с отделкой в хорошем состоянии, без учета коммунальных платежей, без учета затрат на отопление, с учетом НДС. В дальнейшем, для помещений, входящих в состав объекта оценки, не соответствующих данным характеристикам, выполнялись корректировки.

Таблица 18

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Адрес объекта	г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136	г. Ижевск, пр. им. Дерябина, 2/65	г. Ижевск, ул. Клубная, 64/2	г. Ижевск, ул.Пойма, 22а
Источник информации	X	https://izhevsk.cian.ru/rent/commercial/266254658/	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pod_obshepitol_torgovlyu_uslugi_110-261_m_1071786592	https://onrealty.ru/izhevsk/arenda-proizvodstva/36178587
Контактная информация	X	83412278031	89821207052	89124492233
Цена предложения за 1 кв. м с учетом НДС, руб.	X	350	300	325
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия)	январь 2022 г.	ноябрь 2021 г.	январь 2021 г.	ноябрь 2021 г.
Местоположение	Первомайский район, микрорайон "Центр"	Первомайский район, микрорайон "территория завода Ижмаш"	Ленинский район, микрорайон «Строитель»	Первомайский район, микрорайон "Пойма"
Этаж расположения	1	2	1	1
Вид использования	пищевое производство	пищевое производство	пищевое производство	пищевое производство
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип объекта (отдельно стоящее здание / встроенное помещение)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Состояние отделки	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип площади	основная	основная	основная	основная
Наличие инженерного обеспечения	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (мебель, техника)	имеется	имеется	имеется	имеется
Стоимость коммунальных платежей входит в стоимость аренды	нет	да	да	нет

В связи с тем, что в расчетах используется информация по ценам предложений, а не данные по реальным сделкам, необходимо проведение корректировки цены - снижение цены в процессе торга (скидка на торг). Значение корректировки определено согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. издание актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2018. Величина среднего значения скидки для аналогичных (помещения пищевого производства) объектов составляет 9,2%.

В ходе расчетов были внесены корректировки, связанные с различиями между объектами – аналогами и объектом оценки. Обоснование корректировок приводится далее.

Отрицательные корректировки (–) вносились в случае, если по данному показателю объект – аналог превосходит оцениваемый объект. Положительные корректировки (+) вносились, если по данному показателю объект – аналог уступает оцениваемому.

Обоснование вносимых корректировок

1. Состав передаваемых прав

Состав передаваемых прав объекта оценки и аналогов – право пользования, внесение корректировки не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Условия финансирования предполагаемой (состоявшейся) сделки – типичные, (одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение, стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах, объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки, цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны нет). Условия финансирования объекта оценки и аналогов – типичные, внесение корректировки не требуется.

3. Условия продажи (предложения)

Предполагается, что условия продажи (предложения) объекта оценки и аналогов – рыночные, что подразумевает продажу объекта по рыночной цене при условии отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Условия продажи предполагаемой (состоявшейся) сделки объектов сравнения так же рыночные, корректировка не требуется.

4. Условия рынка (изменения за период между датами сделок (предложений) и оценки, иные условия)

Дата оценки и дата предложения аналогов не превышает 3 месяцев, внесение корректировки не требуется.

5. Местоположение

Оцениваемый объект и объекты аналоги №№1, 3 расположены в Первомайском районе города Ижевска, аналог №2 в Ленинском районе г. Ижевска, требуется внесение корректировки на местоположение относительно центра города. Значение корректировки для аналога № 2 составляет – 1,28. Район характеризуется, как спальный район среднеэтажной застройки.

Значение корректировки определено согласно справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта в центральном районе к ставке аренды такого же объекта в микрорайоне среднеэтажной застройки.

города			
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

$$K1=1/0,78; K1=1,28$$

6. Состояние отделки

Состояние отделки объекта оценки и аналога №1 оценивается, как хорошее, аналогов №№2, 3 – удовлетворительное, требуется косметический ремонт. Требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта с отделкой, требующей косметического ремонта к ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии. Значение корректировки для аналогов №№2, 3 составляет – 1,19. $K=1/0,84$; $K=1,19$.

Таблица 149

Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,84	0,80	0,89
2	Тамбов	0,85	0,82	0,89
3	Москва	0,85	0,81	0,89
4	Нижний Новгород	0,85	0,81	0,89
5	Хабаровск	0,86	0,82	0,90
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,84	0,80	0,88
8	Воронеж	0,85	0,81	0,88
9	Краснодар	0,85	0,81	0,89

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

7. Этаж расположения

Этаж расположения оцениваемого объекта и аналогов №№2, 3 – первый, объекта – аналога № 1 – второй, требуется внесение корректировки. Для объекта – аналога №1 значение корректировки составит – 1,12.

Значение корректировки определено справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье, актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта на первом этаже к ставке аренды такого же объекта на втором этаже и выше.

Таблица 116

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,12	1,26	1,44
	2 этаж и выше	0,89	1,00	1,12	1,28
	цоколь	0,79	0,89	1,00	1,14
	подвал	0,70	0,78	0,88	1,00

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

8. Тип объекта

Оцениваемый объект и аналоги – встроенные помещения, внесение корректировки не требуется.

9. Тип площади

Тип площади объекта оценки и объектов – аналогов – основная. Внесение корректировки не требуется.

10. Вид использования площади

Объект оценки и аналоги используются в качестве помещений под пищевое производство, внесение корректировки не требуется.

11. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Объект оценки и аналоги оснащены оборудованием для пищевого производства, внесение корректировки не требуется.

12. Инженерная обеспеченность объекта

Разницы в инженерной обеспеченности объекта оценки и аналогов нет, внесение корректировки не требуется.

13. Поправка на коммунальные платежи

Стоимость аренды объекта оценки и аналога № 3 рассчитывается без учета затрат на тепловую энергию, без учета затрат на электроснабжение и водоснабжение. Стоимость аренды объектов – аналогов №№1, 2 рассчитывается с учетом затрат на тепловую энергию, с учетом электроэнергии и водоснабжения. По отношению к объектам – аналогам №№1, 2 вносится корректировка.

Согласно представленной бухгалтерской справке от 19.01.2022 г., был произведен расчет корректировки затрат на тепловую энергию на 1 кв.м. арендуемых помещений в рублях. Значение корректировки составляет 39,02 руб./кв.м.

Значение корректировки определено делением общих годовых платежей на тепловую энергию на арендуемые площади, на двенадцать месяцев потребления:

$$K = 326\,825,28 / (603,6 + 60,6 + 33,8) / 12; K = 39,02 \text{ руб./кв.м.}$$

Согласно справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., изд. 2018 г., доля коммунальных расходов (затраты на тепло, электроэнергию, водоснабжение, канализацию) в величине арендной ставки для торгово-офисных помещений составляет 8% (0,92). Из них большая часть (в среднем 50%) составляют платежи за тепловую энергию.

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Стоимость аренды объектов – аналогов №№1, 2 предлагается к продаже с учетом электроэнергии, водоснабжения, требуется внесение корректировки. Значение корректировки на оплату за электроэнергию и водоснабжение составляет – 0,96.

Значение корректировки для аналога № 1 составляет $K_1 = 399 \cdot 0,96 - 399$; $K_1 = -15,96$ руб./кв.м.;

Значение корректировки для аналога № 2 составляет $K_2 = 414 \cdot 0,96 - 414$; $K_1 = -16,56$ руб./кв.м.

В связи с тем, что стоимость аренды объектов – аналогов №№1, 2 рассчитывается с учетом затрат на тепловую энергию, с учетом электроэнергии и водоснабжения, требуется внесение корректировки. Значение корректировки для аналогов № №1, 2 составляет :

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на тепловую энергию, руб./кв.м.	39,02	39,02	-
Корректировка на электроэнергию и водоснабжение, руб./кв.м.	15,96	16,56	-
ИТОГО	54,98	55,58	-

Распределение весов скорректированных стоимостей аналогов производилось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов (источник информации: appraisert.ru) по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1-n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;
 n – номер аналога

S_{1-n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м определено как сумма взвешенных значений.

Таблица № 19

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Адрес объекта	г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136	г. Ижевск, пр. им. Дерябина, 2/65	г. Ижевск, ул. Клубная, 64/2	г. Ижевск, ул. Пойма, 22а
Цена предложения за 1 кв. м с учетом НДС, руб.	X	350	300	325
Скидка на цену предложения (согласно справочнику оценщика недвижимости Лейфера Л.А. 2018 г.), %	X	9,2	9,2	9,2
Цена предложения за 1 кв. м с учетом скидки, руб.	X	318	272	295
Внесение корректировок				
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		318	272	295
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		318	272	295
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		318	272	295
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки, иные условия)	январь 2022 г.	ноябрь 2021 г.	январь 2021 г.	ноябрь 2021 г.
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		356	272	295
Местоположение	Первомайский административный район, микрорайон "Центр"	Первомайский район, микрорайон "территория завода Ижмаш"	Ленинский район, микрорайон Строитель	Первомайский район, микрорайон "Пойма"
поправка, коэф.		1,00	1,28	1,00
скорректированная цена		356	348	295
Этаж расположения	1	2	1	1
поправка, коэф.		1,12	1,00	1,00
скорректированная цена		399	348	295
Вид использования	пищевое производство	пищевое производство	пищевое производство	пищевое производство
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		399	348	295
Тип объекта (отдельно стоящее здание / встроенное помещение)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		399	348	295

Состояние отделки	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
поправка, коэф.		1,00	1,19	1,19
скорректированная цена		399	414	351
Тип площади	основная	основная	основная	основная
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		399	414	351
Наличие инженерного обеспечения	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация	центральное отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		399	414	351
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (мебель, техника)	имеется	имеется	имеется	имеется
		1,00	1,00	1,00
		399	414	351
Стоимость коммунальных платежей входит в стоимость аренды	нет	да	да	нет
поправка, руб.		54,98	55,58	1,00
скорректированная цена		344	358	351
Количество корректировок	X	2	3	1
Весовые коэффициенты	X	0,3077	0,2308	0,4615
Взвешенные значения	X	106	83	162
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	351			

В результате расчетов сравнительным подходом стоимость аренды 1 кв.м. площади объекта оценки, расположенного на 1 этаже, с отделкой в хорошем состоянии, без учета коммунальных платежей, без учета тепловой энергии, с учетом НДС, с учетом округления составила 351 рубл.

В составе объекта оценки имеются основные и вспомогательные площади:

К основным площадям относятся помещения №№4, 8,14, 23, 24, 26 на отм.0.000., используемых в качестве помещений цехов для приготовления пищи.

К вспомогательным площадям относятся помещения: №№15-20, 25, 194, 195, 198-201, 210-212 на отм. 0.000. Требуется внесение корректировки.

Значение корректировки определено согласно справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставке аренды за основные площади.

Корректировка на вспомогательные площади для объекта оценки составит 0,68.

Таблица 108

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

В процессе осмотра объекта оценки оценщиком обнаружено, что состояние отделки вспомогательных помещений удовлетворительное, на потолке и в верхней части стен имеются подтеки желтого цвета, следы плесени. Требуется внесение корректировки. Значение корректировки определено согласно справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. «Корректировочные коэффициенты для сравнительного подхода», издание актуализированное, Нижний Новгород, 2018 г. Данный коэффициент показывает отношение ставки аренды объекта с отделкой, требующей косметического ремонта к ставке аренды такого же объекта с отделкой в среднем состоянии. Значение корректировки для вспомогательных помещений составляет – 0,84.

Таблица 149

Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,84	0,80	0,89
2	Тамбов	0,85	0,82	0,89
3	Москва	0,85	0,81	0,89
4	Нижний Новгород	0,85	0,81	0,89
5	Хабаровск	0,86	0,82	0,90
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,84	0,80	0,88
8	Воронеж	0,85	0,81	0,88
9	Краснодар	0,85	0,81	0,89

Оценщиком проведен анализ применяемой корректировки на рынке купли-продажи аналогичных объектов и сделан вывод, что величина корректировки соответствует рыночным данным.

Стоимость помещений, входящих в состав объекта оценки с учетом внесенных корректировок составляет:

Таблица 20

Наименование объекта по экспликации	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды помещения на отн. 0.000	Корректировка на вспомогательные площади	Корректировка на состояние отделки	Стоимость аренды 1 кв.м. помещения, с учетом корректировок и округления, руб./месяц
Отн. 0.000, литер А						
Кондитерский цех	4	13,7	351	1,00	1,00	351
Овощной цех	8	6,0		1,00	1,00	351
Мясо-рыбный цех	14	23,4		1,00	1,00	351
Булочный цех	23	22,6		1,00	1,00	351
Холодный цех	24	13,0		1,00	1,00	351

Горячий цех	26	34,4	1,00	1,00	351
Гардеробная	15	10,2	0,68	0,84	200
Душевая	16	1,4	0,68	0,84	200
Коридор	17	1,4	0,68	0,84	200
Коридор	18	1,4	0,68	0,84	200
Гардеробная	19	11,2	0,68	0,84	200
Душевая	20	11,2	0,68	0,84	200
Моечная	25	7,3	0,68	0,84	200
Раздевалка	194	13,6	0,68	0,84	200
Кабинет милиции	195	10,1	0,68	0,84	200
Моечная посуды	198	14,2	0,68	0,84	200
Подсобная буфета	199	13,0	0,68	0,84	200
Подсобная буфета	200	5,6	0,68	0,84	200
Подсобная	201	0,6	0,68	0,84	200
Кабинет	210	8,1	0,68	0,84	200
Санузел	211	2,4	0,68	0,84	200
Билетный стол	212	23,7	0,68	0,84	200

6.2. Расчет стоимости права пользования имуществом (буфет) затратным подходом.

В рамках затратного подхода для расчетов арендной платы (права пользования) применяется метод рекапитализации.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием метода рекапитализации следующая:

1. Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества.
2. Рассчитывается коэффициент капитализации;
3. Рассчитывается рыночная арендная плата по формуле:

$$\text{РАП} = \text{РС} \times \text{Кк} \quad (8)$$

РАП – рыночная арендная плата (руб. в год);

РС – рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества;

Кк – коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости сдаваемого в аренду имущества

Стоимость сдаваемого в аренду имущества определена путем вычитания из стоимости затрат на создание (стоимость восстановления/замещения) совокупного износа.

1) Стоимость затрат на создание (стоимость восстановления/замещения) сдаваемого в аренду имущества определена индексным методом.

Индексный метод оценки – осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки, т.е. первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке к современному уровню с помощью индекса или цепочки индексов изменения цен за соответствующий период.

Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. В общем виде соответствующая модель описывается следующим образом:

$$S_B = S_0 \cdot Y$$

, где

S_B — восстановительная стоимость объекта; (9)

S_0 — базовая стоимость объекта;

Y — индекс изменения цен.

Расчет стоимости имущества произведен в таблице 21.

В связи с тем, что информация о стоимости аналогичного оборудования в открытых источниках отсутствует, за базовую стоимость оценщиком принята первоначальная балансовая стоимость, указанная в описи имущества.

Индекс изменения цен определен на основании данных официального сайта РОССТАТ, <https://rosstat.gov.ru/> (таблица с коэффициентами ниже) рис. 2. Расчет индекса проводится следующим

Таблица 21. Расчет стоимости имущества на дату оценки

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата принятия к учету, год	Первоначальная балансовая стоимость 1/3 части буфета, руб.	Индекс цен: дата принятия к учету - дата оценки	Стоимость объекта на дату оценки, руб.
1	Буфет	00002768	2005	1 192 233,77	3,4909	4 161 969

2) Определяем величину физического износа, функционального и экономического устаревания, а так же совокупного износа.

Физический износ – ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов. Другими словами, это износ материалов, из которых создан объект, потеря его первоначальных качеств, постепенное разрушение конструкций и т.д.

Для определения физического износа использовался экспертный метод. Физический износ определен согласно шкале экспертных оценок (табл. 22).

Таблица 22. Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Имущество новое и еще не эксплуатировалось, в отличном состоянии.	До 5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	6 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	16 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.	36 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы.	61 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	81 - 90
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	91 - 100

Согласно данным заказчика по состоянию на дату оценки оборудование в целом исправно, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, на дату оценки функционирует. Общее техническое состояние оценивается как удовлетворительное. Согласно шкале экспертных оценок физическому износу соответствует интервал 36 – 60%. В связи с длительной эксплуатацией оборудования, Экспертом принято значение интервала 60%, как удовлетворительное.

Функциональное устаревание — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-

эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфорта и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание оборудования определено по методу экспертизы состояния согласно шкале экспертных оценок (табл. 23).

Согласно результатам анализа аналогичного оборудования и консультаций со специалистами установлено, что оцениваемое оборудование конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующего комплекса, хотя устаревшего. На этом основании величина функционального устаревания определена в размере 15%.

Таблица 23. Шкала экспертных оценок для определения функционального устаревания

Состояние оборудования	Характеристика функционального состояния	Функциональное устаревание, %
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам вполне вписывается в современный технологический процесс	0
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующего технологического комплекса, хотя незначительно устаревшего	5
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующего комплекса, хотя устаревшего	15
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующего комплекса, хотя значительно устаревшего	40
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, не строится, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический комплекс (не является необходимым в рамках работы комплекса)	75

Экономическое устаревание — обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

Никаких экономических факторов, влияющих на объект оценки, не обнаружено, экономическое устаревание равно 0%.

Совокупный износ определяем по формуле:

$$S = (1 - (1 - \text{Физ}) \times (1 - \text{Функц}) \times (1 - \text{Эконом})) \times 100\% \quad (10)$$

Физ – доля физического износа;

Функц – доля функционального устаревания;

Эконом – доля экономического устаревания.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости оборудования с учетом совокупного износа

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость восстановления/замещения, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Стоимость с учетом износа, руб.
	1/3 часть буфета	4 161 969	60	15	0	66	1 415 069

2). Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации принят равным ставке рефинансирования Центрального Банка России по состоянию на 10.01.2022 г.

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/c8144b5ee23295f6ecdf3da3a09ec81f707aac3c/

Срок, с которого установлена ставка	Размер ставки рефинансирования (% годовых) <*>	Документ, в котором сообщена ставка
с 20 декабря 2021 г.	8,5	Информационное сообщение Банка России от 17.12.2021

Рис. 3 Ставка рефинансирования Центробанка России

Коэффициент капитализации по состоянию на 10.01.2022 принят равным 8,50.

Расчет рыночной арендной платы

Рыночная арендная плата рассчитывается по формуле (8). Результаты расчетов представлены в таблице 25.

Таблица 25. Расчет арендной ставки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость объекта на дату оценки, руб.	Ставка капитализации по состоянию на дату оценки, %	Арендная плата за объект, руб. в год	Арендная плата за объект, руб. в месяц
	1/3 часть буфета	1 415 069,00	8,50	120 281	10 023

Стоимость права пользования имуществом (буфет, инв. № 00002768) в месяц составляет: 10 023 (Десять тысяч двадцать три) рубля.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ТРЕХ ПОДХОДОВ

При оценке объекта были произведены расчеты сравнительным подходом. Отказ от применения затратного и доходного подходов обоснован, проведение согласования результатов не требуется.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ВЫВОДЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на фактах и информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

- 1. Рыночная стоимость аренды 1 кв.м. объекта оценки в месяц, без коммунальных платежей, без учета тепловой энергии, с учетом НДС, с учетом округления на дату оценки составляет:**

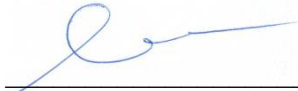
Таблица 26

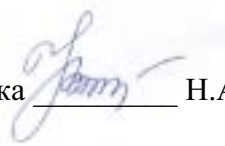
Наименование объекта по экспликации	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды 1 кв.м. помещения, с учетом корректировок и округления, руб./месяц
Отм. 0.000, литер А			
(помещения общественного питания)			
Холл (кафе)	177	183,5	416
Холл (буфет)	177	14,0	329
Холл (буфет)	177	19,0	329
Этаж Подвал, литер А			
Кабинет	41	26,0	198
Касса	112	4,2	198
Торговый зал	113	31,0	198
Отм. 0.000, литер А			
(помещения под пищевое производство)			
Кондитерский цех	4	13,7	351
Овощной цех	8	6,0	351
Мясо-рыбный цех	14	23,4	351
Булочный цех	23	22,6	351
Холодный цех	24	13,0	351
Горячий цех	26	34,4	351
Гардеробная	15	10,2	200
Душевая	16	1,4	200
Коридор	17	1,4	200
Коридор	18	1,4	200
Гардеробная	19	11,2	200
Душевая	20	11,2	200
Моечная	25	7,3	200
Раздевалка	194	13,6	200
Кабинет милиции	195	10,1	200
Моечная посуды	198	14,2	200
Подсобная буфета	199	13,0	200
Подсобная буфета	200	5,6	200
Подсобная	201	0,6	200
Кабинет	210	8,1	200
Санузел	211	2,4	200
Билетный стол	212	23,7	200
Отм. 0.000, литер А			
(складские помещения)			
Склад	3	15,0	301

Склад	9	11,0	301
Склад	196	13,0	301
Склад	203	16,5	301

2. Стоимость права пользования имуществом (буфет, инв. № 00002768) в месяц составляет:

10 023 (Десять тысяч двадцать три) рубля

Оценщик  И.Б. Шаймарданов

Помощник оценщика  Н.А. Васильева

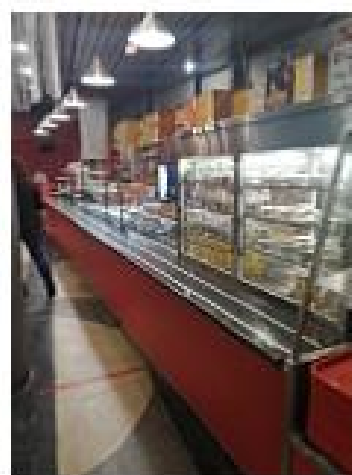
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями.
3. Федеральные Стандарты оценки №1, 2, 3 7, 10(ФСО №1, 2, 3, 7, 10), утвержденные приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, № 611 от 25.09.2014г., №328 от 01.06.2015г.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СМАО.
5. Международные стандарты оценки.
6. Оценка недвижимости/Под ред. А.Г. Грязновой – Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.
7. Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости. - М.: Интерреклама, 2003.
8. Краева М.И. Экономические аспекты оценки земли как элемента недвижимого имущества территории. - М., 2002.
9. Кутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов И.М. Экономика недвижимости. Серия "Учебники для вузов. Специальная литература". - СПб.: Издательство "Лань", 2000.
10. Микерин Г.И. и др. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: Интерреклама, 2003.
11. Основы оценочной деятельности / Под ред. И.В.Косоруковой. - М., 2003.
12. Сивец С., Левыкина И. Статистическая модель оценки стоимости объектов недвижимости. - СПб., 2002.
13. Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018 г.
14. Документы, представленные Заказчиком.
15. Информация с сайтов информационно – телекоммуникационной сети «Интернет».

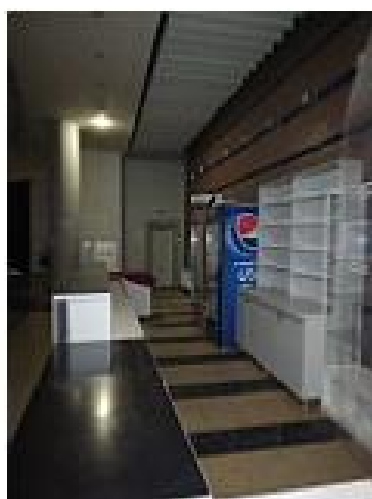
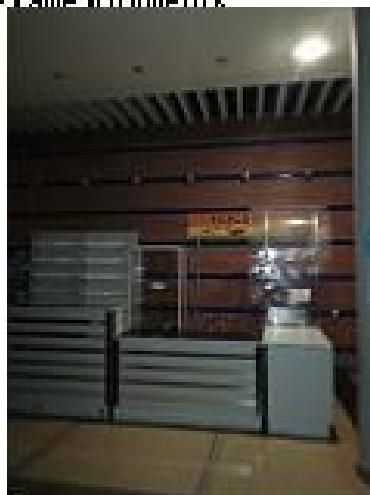
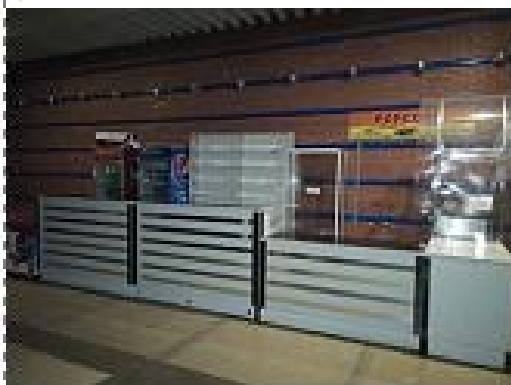
ФОТОТАБЛИЦА

Нежилое помещение 177

УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, отп. 0.000, часть помещения 177 используемая в качестве кафе и буфета к



УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, отп. 0.000, часть помещения
177 используемая в качестве кафе и буфета:



(нежилые помещения №№3, 4, 8, 9, 14- 20, 23- 26, 194-196, 198 – 201, 210-212)

УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, этм. 0.000



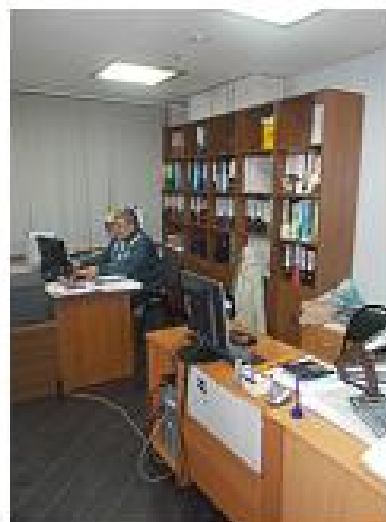
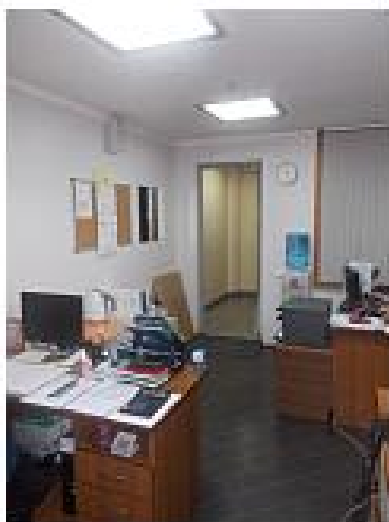
УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, отп. 0.000



УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, отп. 0.000



УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, отп. 0.000



УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, этаж подвал, пом. 41, 112, 113



УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, отм. 0.000 производственные помещения



УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, отм. 0.000 производственные помещения



Этаж подвал, лите А, пом. №№41, 112, 113

УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, этаж подвал, пом. 41, 112, 113



УР, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 136, литер А, этаж подвал, пом. 41, 112, 113



Приложение 1. Копии документов на оцениваемый объект

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО
УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 01.10.2018№ 18/001/038/2018-7263

На основании запроса от 28.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 28.09.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	18:26:050663:90	
наименование объекта:	Комплекс цирка	
назначение объекта:	Нежилое здание	
площадь объекта:	16 118, 2 кв. м	
инвентарный номер, литер:	инв.№ 43244, литер А	
этажность (этаж):	2, в том числе подземных 1	
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, № 136	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Удмуртская Республика	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 18-01/26-74/2004-629 от 30.11.2004	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Аренда, нежилые помещения подвала, площадью 191, 5 кв.м., №№20, 21, 36, 37, 41-43, 112, 113 в составе комплекса цирка, назначение: здание культуры и искусства (подземных этажей - 1), общая площадь 16090, 8 кв. м, инв.№ 43244, лит. А	
дата государственной регистрации:	09.03.2010	
номер государственной регистрации:	18-18-01/029/2010-044	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.02.2008 по 07.02.2014	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Юник", ИНН: 1835081280, ОГРН: 1071841009558	
основание государственной регистрации:	Договор от 08.02.2008 №2688, дата регистрации 09.03.2010, №18-18-01/029/2010-044; Дополнительное соглашение от 01.02.2009 г. к договору аренды № 2688 от 08.02.2008 г.	
4.1.2. вид:	Аренда, нежилые помещения 1 этажа, площадью 41, 6 кв.м., номера на поэтажном плане: 3, 194, 196 в составе комплекса цирка, назначение: здание культуры и искусства (подземных этажей - 1), общая площадь 16090, 8 кв. м, инв.№ 43244, лит. А	
дата государственной регистрации:	09.03.2010	
номер государственной регистрации:	18-18-01/029/2010-042	

	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.01.2007 по 10.01.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Стрела", ИНН: 1831109714, ОГРН: 1061831005213
	основание государственной регистрации:	Договор от 11.01.2007 №2478, дата регистрации 09.03.2010, №18-18-01/029/2010-042; Дополнительное соглашение от 10.01.2008 г. к договору аренды № 2478 от 11.01.2007 г.
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Автономное учреждение культуры Удмуртской Республики "Государственный цирк Удмуртии", ИНН: 1841011877, ОГРН: 1101841003967
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Оперативное управление, № 18-18-01/051/2010-965 от 13.08.2010
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.2.1. вид:	Аренда, нежилые помещения подвала, площадью 191,5 кв.м., №№20, 21, 36, 37, 41-43, 112, 113 в составе комплекса цирка, назначение: здание культуры и искусства (подземных этажей - 1), общая площадь 16090, 8 кв. м, инв.№ 43244, лит. А
	дата государственной регистрации:	09.03.2010
	номер государственной регистрации:	18-18-01/029/2010-044
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.02.2008 по 07.02.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Юник", ИНН: 1835081280, ОГРН: 1071841009558
	основание государственной регистрации:	Договор от 08.02.2008 №2688, дата регистрации 09.03.2010, №18-18-01/029/2010-044; Дополнительное соглашение от 01.02.2009 г. к договору аренды № 2688 от 08.02.2008 г.
	4.2.2. вид:	Аренда, нежилые помещения 1 этажа, площадью 41, 6 кв.м., номера на поэтажном плане: 3, 194, 196 в составе комплекса цирка, назначение: здание культуры и искусства (подземных этажей - 1), общая площадь 16090, 8 кв. м, инв.№ 43244, лит. А
	дата государственной регистрации:	09.03.2010
	номер государственной регистрации:	18-18-01/029/2010-042
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.01.2007 по 10.01.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Стрела", ИНН: 1831109714, ОГРН: 1061831005213
	основание государственной регистрации:	Договор от 11.01.2007 №2478, дата регистрации 09.03.2010, №18-18-01/029/2010-042; Дополнительное соглашение от 10.01.2008 г. к договору аренды № 2478 от 11.01.2007 г.
	4.2.3. вид:	Аренда, нежилые помещения: -Литер "А", этаж на отм.0.000, отм.-1.200, номера по кадастровому паспорту: 28-12, 9 кв.м, 123-5, 8 кв.м., 124-6, 0 кв.м., 125-24, 8 кв.м., 220-4, 6 кв.м., 221-1, 1 кв.м., 222--2, 0 кв.м., 223-19, 4 кв.м., являющиеся частью нежилого помещения(здания), общая площадь арендуемых помещений составляет 76,6 кв.м.,
	дата государственной регистрации:	26.10.2011
	номер государственной	18-18-01/113/2011-885

	регистрации:	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.10.2010 по 01.10.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Ацамаз", ИНН: 1841009067, ОГРН: 1101841001206
	основание государственной регистрации:	Договор аренды имущества от 01.10.2010 №57/А-05, дата регистрации 26.10.2011, №18-18-01/113/2011-885; Дополнительное соглашение от 20.10.2011к договору аренды № 57/А-05 от 01.10.2010г.
4.2.4.	вид:	Аренда, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, № 136, кад.№ 18:26:050663:90, помещение №203 площадью 16, 5 кв.м., часть помещения №177 площадью 6 кв.м. на отм. 0.000 отм. 1.2000 в составе объекта- Комплекс цирка, назначение: Нежилое здание, площадь 16 118, 2 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1
	дата государственной регистрации:	09.01.2017
	номер государственной регистрации:	18:26:050663:90-18/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.11.2016 по 20.11.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Ложкина Елена Николаевна, дата рождения: 13.03.1975, место рождения: Казарма 1234 км Кезского района Удмуртской АССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 060-079-107 28, почтовый адрес: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.им.Сабурова А.Н., д.17, кв.470
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 21.12.2016 №55-16/08-02
4.2.5.	вид:	Аренда, нежилые помещения: лит А отм. 0.000, отм.-1.200:8, 9, 14-20, 24-26; отм.9.000:37, 39, 41-46, этаж. лит. А - отм.0.000, отм.-1.200; отм.9.000; площадь лит. А - 273, 8 кв.м.; нежилые помещения лит.Б отм.+37.650:11-13, 17-20, этаж лит.Б - 11(отм.+37.650); площадь лит. Б-145, 6 кв.м., №3-15 кв.м., расположено литер А, отм.0.000 отм.-1.200; №194-13, 6 кв.м., расположение помещения литер А отм. 0.000 отм.-1.200; № 196-13 кв.м., расположение помещения литер А, отм.0.000 отм.-1.200, нежилое помещение № 41, общей площадью 60, 6 кв.м
	дата государственной регистрации:	10.02.2012
	номер государственной регистрации:	18-18-01/029/2012-151
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.10.2010 по 13.07.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Стрела", ИНН: 1831109714, ОГРН: 1061831005213
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 01.10.2010 №61/А-05, дата регистрации 10.02.2012, №18-18-01/029/2012-151
4.2.6.	вид:	Аренда, нежилые помещения, общей площадью 16, 5 и 6 кв.м, номера на поэтажном плане: 203, 177
	дата государственной регистрации:	05.08.2014
	номер государственной регистрации:	18-18-01/103/2014-472
	срок, на который установлено ограничение	с 01.04.2013 по 31.03.2017

	(обременение) права:	Тухватулина Екатерина Александровна, дата рождения: 26.03.1986, место рождения: гор.Харьков, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 121-105-261 77, почтовый адрес: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.Т.Барамзиной, д.6, кв.111
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений (с приложением) от 01.04.2013 №28-13/08-02, дата регистрации 05.08.2014, №18-18-01/103/2014-472
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Министерство культуры и туризма Удмуртской Республики (МКиТ УР)

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Управлением Росреестра по Удмуртской Республике.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Никифорова О. В.

(подпись, печать)

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

Удмуртская Республика
г. Ижевск
Государственное унитарное предприятие
“Удмурттехинвентаризация”

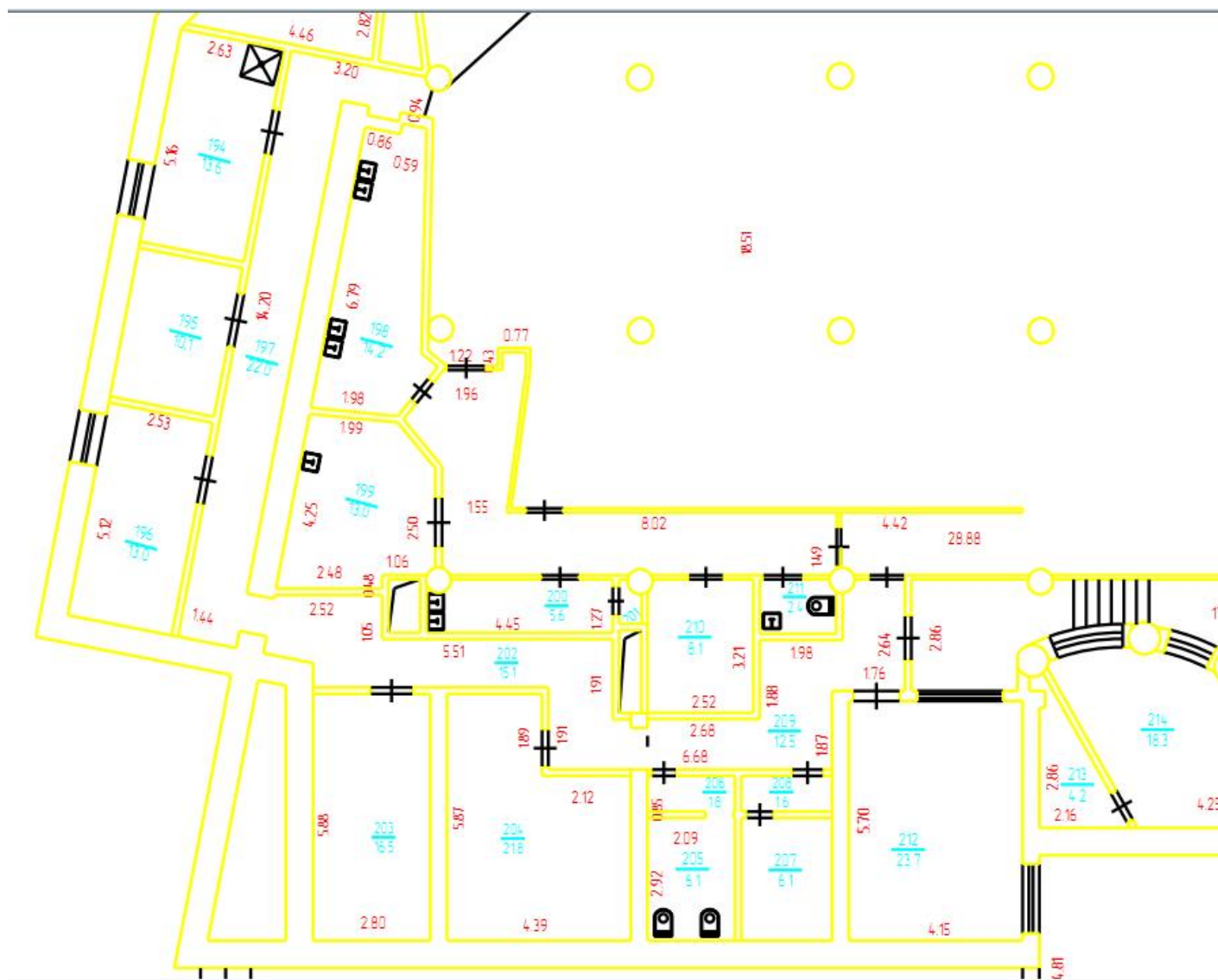
Район Первомайский

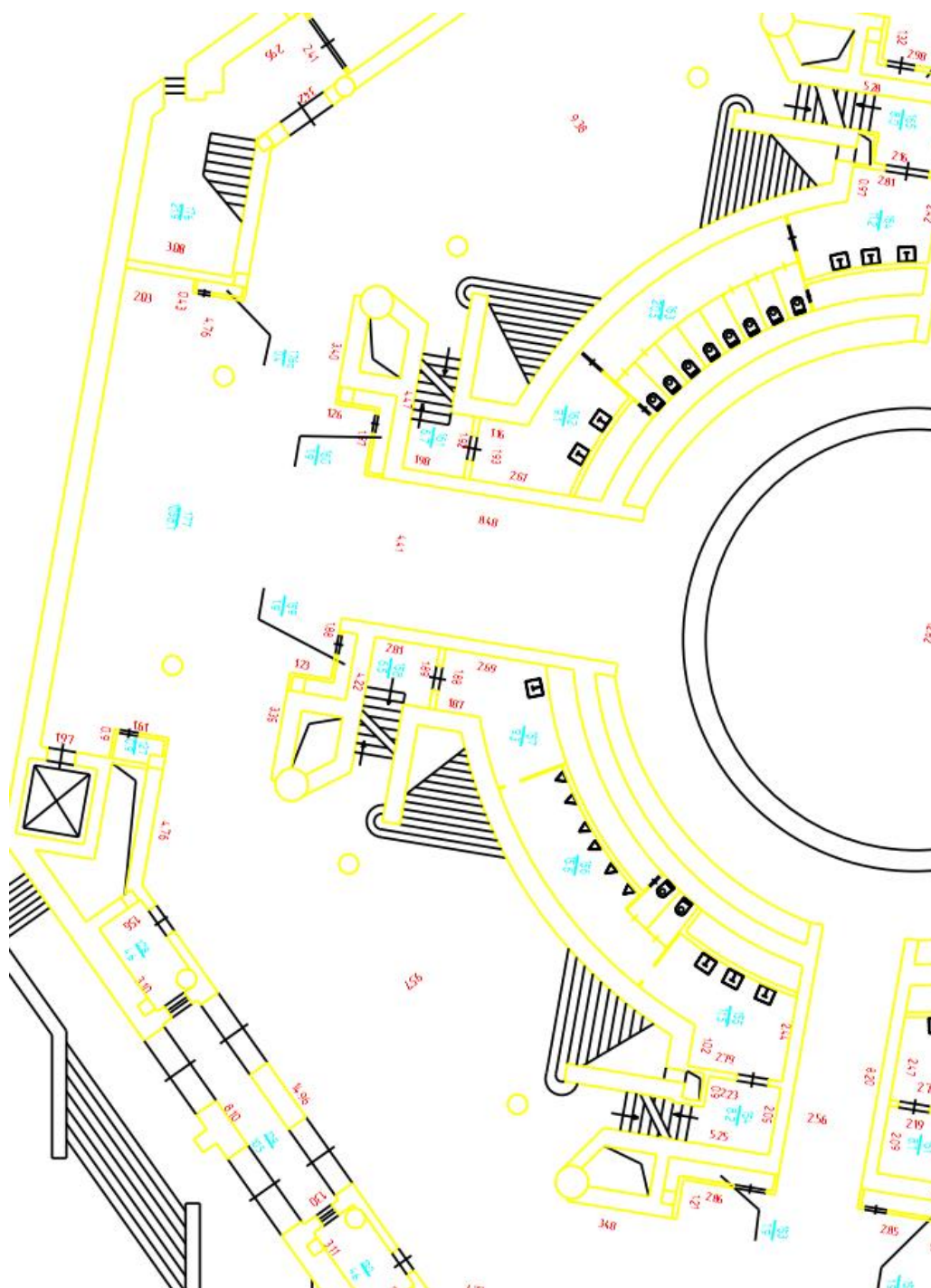
**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
нежилого помещения**

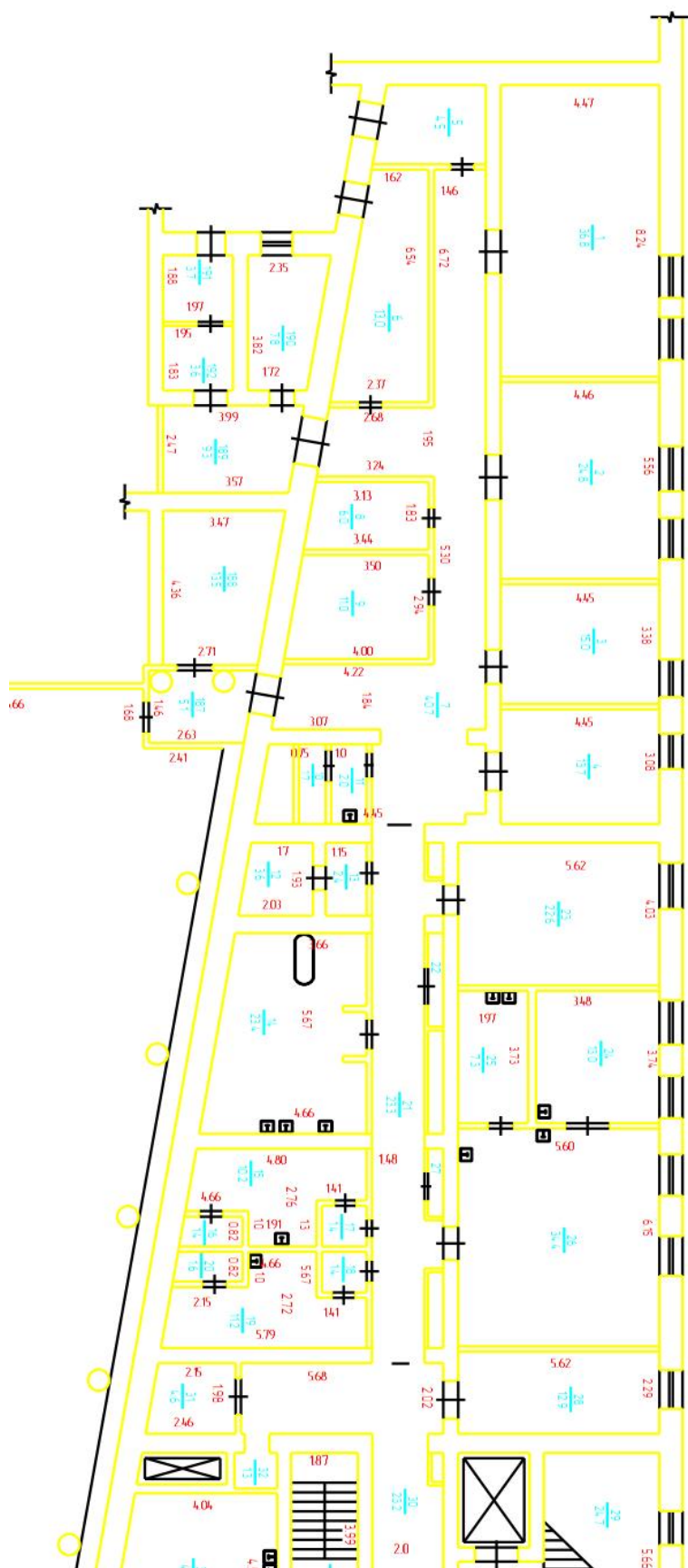
по адресу: г. Ижевск, ул. Красноармейская, № 136

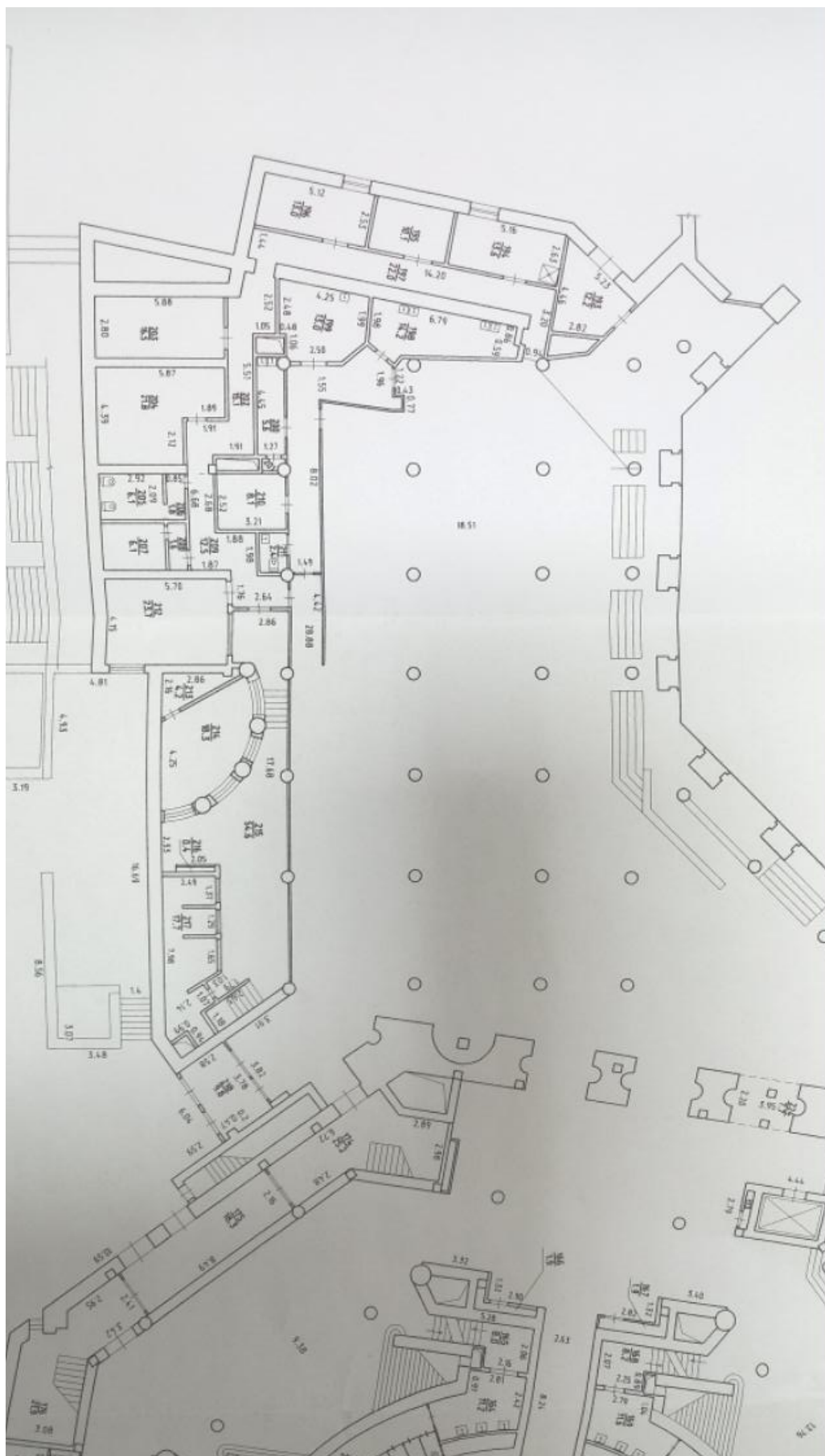
Инвентарный номер	43244
-------------------	-------

Паспорт составлен по состоянию на “29” июня 2016г.



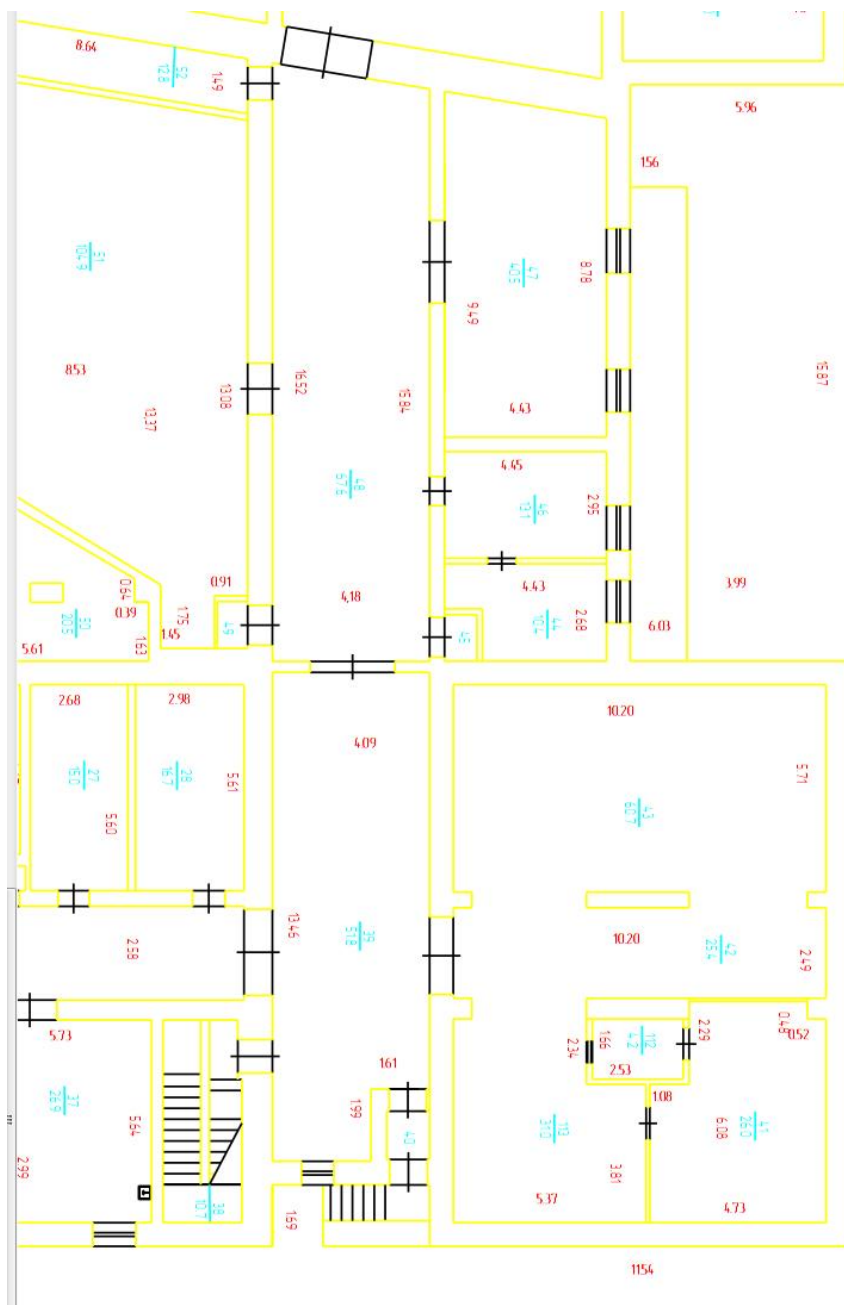


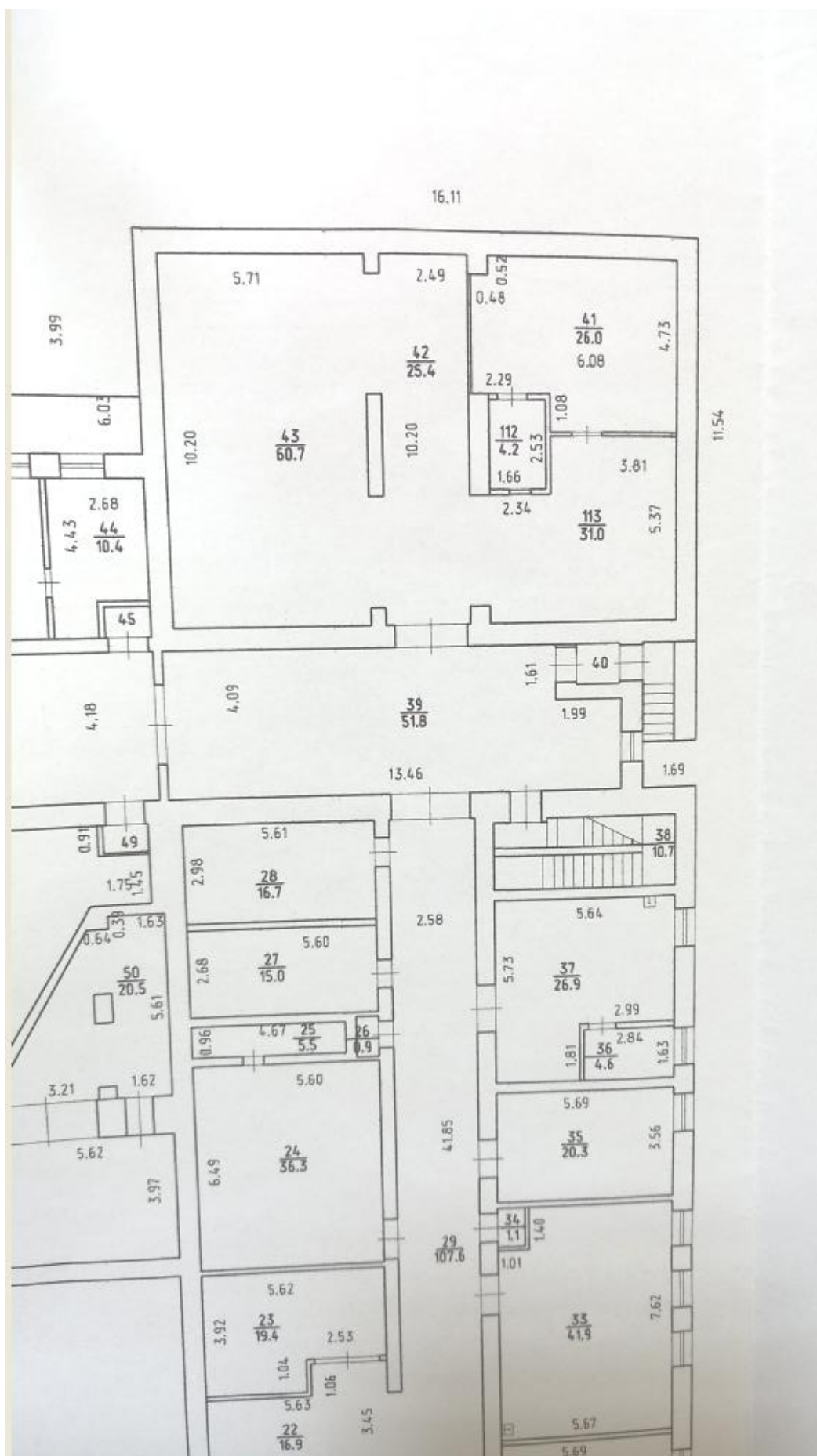




[illegible]

96





[illegible]

[illegible]

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	ООО «СТРЕЛА»								
2	426069 Россия, г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, д. 19Б тел. 51-27-66								
3	ИНН 1831100714/КПП 183101001 ОГРН 1061831005213								
4	р/с 40702810163020140173 в Удмуртском отделении № 8618 г. Ижевск к/с 30101810400000000601 БИК 049401601								
5									
6	БУХГАЛТЕРСКАЯ СПРАВКА								
7									
8	19.01.2022								
9									
10	Номер помещения		Кв.м		Месяц	Кв.м	Сумма		
11	3		15		Январь 2021г	33,8	2029,21		
12	194		13,6			60,6	3373,6		
13	196		13			603,6	33956,3		
14	4		13,7		Февраль 2021г	33,8	1910,1		
15	23		22,6			60,6	3424,63		
16	198		14,2			603,6	23348,17		
17	199		13		Март 2021г	33,8	1376,3		
18	200		3,6			60,6	2826,2		
19	201		0,6			603,6	21084,7		
20	210		8,1		Апрель 2021г	33,8	882,15		
21	211		2,4			60,6	1381,6		
22	177 (часть)		163,5			603,6	11799,4		
23	177 (часть)		14		Май 2021г	33,8	200,9		
24	177 (часть)		18			60,6	360,25		
25	177 (часть)		18			603,6	2687,6		
26	8		6,3		Сентябрь 2021г	33,8	0		
27	9		11			60,6	0		
28	14		23,4			603,6	0		
29	15		10,2		Октябрь 2021г	33,8	743,7		
30	19		11,2			60,6	3037		
31	24		13			603,6	7416		
32	25		7,3		Ноябрь 2021г	33,8	2193		
33	26		34,4			60,6	4337,11		
34	37		81,1			603,6	90197		
35	39		3,6		Декабрь 2021г	33,8	3141		
36	41		27,3			60,6	3768,36		
37	42		3,3			603,6	114324		
38	43		2,8		Итого оплачено		326825,28		
39	44		10,6						
40	45		13,3						
41	46		3,3						
42			603,6						
43	41		60,6						
44			60,6						
45	193		10,1						
46	212		23,7						
47			33,8						
48									
49									
50	Гл.бухгалтер ООО "Стрела"					А.Л. Баженов			
51									
52									

Автономное учреждение культуры Удмуртской Республики

«Государственный театр Удмуртии»

Протокол № 4

осмотра объекта при списании нефинансовых активов
комиссией по поступлению и выбытию активов

Комиссия в составе:

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

Майшева О. С. - заместитель директора по основной деятельности

Фарухов Т. Ф. - начальник службы безопасности

Булыгина Э. Х. - заведующий бухгалтерским отделом

Федорова Е. Н. - начальник планово-экономического отдела

18.10.2021 года проведена проверка

Буфет, инвентарный номер 00002768

На момент осмотра основное средство находится в эксплуатации

16 лет и 9 месяцев

(количество лет и месяцев)

Нормативный срок службы (срок planned использования) объекта

5 лет

(количество лет использования)

При визуальном и техническом осмотре объекта установлено

Объект основного средства - буфет состоит из 3х частей:

- стол для раздачи со столешницей из камня

- барная стойка

- деревянные стеллажи

Стол для раздачи со столешницей из камня и барная стойка имеют сильные видимые повреждения: разлом каменной столешницы на несколько частей, сколы, трещины, расслоения; деревянные доски стол и стойки.

Выявлены по осмотру: стол для раздачи со столешницей из камня и барная стойка изготовлены из

(материала, из которого состоит проверяемый объект)

восстановлению не подлежит, в результате износа повреждены: камень, доски, полки, шиферы и окраска стола для раздачи и барной стойки (указать, что требуется для восстановления, обосновать необходимость и т.д.)

Решение:

1. Стол для раздачи со столешницей из камня и барная стойка к восстановлению и дальнейшему использованию

непригодны/претензии, (указать причину)

из-за технической нецелесообразности восстановления

(основания отказа: техническое состояние, техническое несоответствие, наличие дефектов и повреждений и т.д.)

и подлежат списанию/ликвидации;

(указать причину)

2. Деревянные стеллажи непригодны/претензии для дальнейшего использования

3. Предварительная утрата пригодности части объекта есть

(да, нет)

3. Лица, виновные в утрате пригодности части объекта основного средства нет

(да, нет)

(указать причину либо разъяснить причину п.3 п.4)

4. Возможность использования отдельных узлов, деталей, материалов в результате разборки и демонтажа объекта основного средства никуда, в том числе:

(указать, на какой)

(основания: материалы, узлы, детали). Деревянные стеллажи

Приложение 2. Ссылки на источники информации

https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_266.7_m_2145296614

Ижевск - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Сдам - Производство

Сдам Производственное помещение, 266.7 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

24 декабря 2021

133 350 Р
в месяц ▾

500 Р в месяц за м², залог 133 350 Р,
без комиссии

8 912 054-01-55

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

M2 Realty

Компания

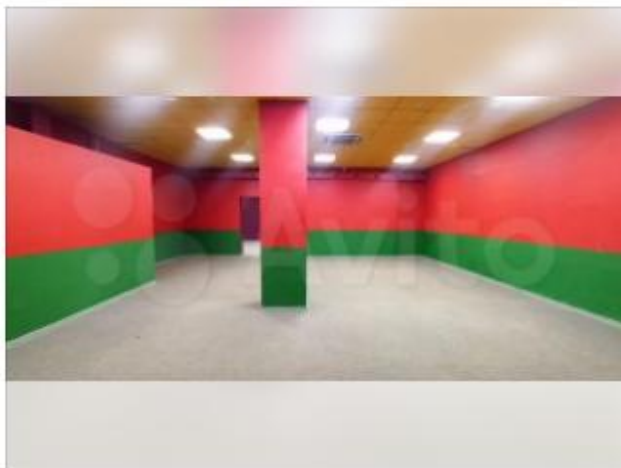
На Avito с января 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

№ 2145296614, ☎ 307 (+6)



О помещении

Площадь: 266.7 м²

Расположение

Удмуртская Республика, Ижевск, Красноармейская ул., 127
р-н Первомайский

[Показать карту](#)

Описание

Сдам в аренду универсальное помещение в центре города Ижевска.

С отдельный вход, который находится на уровне земли.

Большая проковка прямо перед входом.

Возможно любая перепланировка. НЕТ НЕСУЩИХ СТЕН.

Хорошая инфраструктура рядом находится Авто вокзал, Ижевский цирк, ТЦ Европа, Центральная мечеть г. Ижевска, Удмуртский государственный театр фольклорной песни и танца.

Отлично Подходит под офис, торговлю во всех направлениях, общепит.

https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obshepit_2318249452

Ижевск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Общепит

Общепит

Добавить в избранное

Добавить заметку

9 января в 11:35

120 000 ₽

в месяц ▾

Залог 120 000 ₽, без комиссии

8 961 511-87-78

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

ИП Пастухова

Арендодатель

На Авито с 07 января 2022

Подписаться на продавца

№ 2318249452, 309 (+48)



О помещении

Площадь: 158,8 м²

Расположение

Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Холмогорова, 30А
р-н Октябрьский

[Показать карту ▾](#)

Описание

Сдаётся в аренду кафе на длительный срок.

В кафе есть всё необходимое для ведения успешного бизнеса.

Оборудование: плита 4-х конфорочная, пароконвектомат, мойки, фильтры, мангал, разделочные столы, мясорубка, посуда, бокалы, холодильные камеры, морозильные камеры, посудомоечная машина, столы, стулья, телевизоры, диваны..... Дизайнерская отделка, выполнен свежий ремонт фасада, есть прилегающая территория для летнего кафе.

* Отличный пеший трафик (более 1000 человек в день)

* Средний чек 250-300р

* 2 зала на 55 и 20 человек

* линия раздачи

* отдельное здание

* собственная парковка

* своя котельная

* проведен газ

* экономичные платежи по коммуналке 15000р

https://izhevsk.cian.ru/rent/commercial/266254658/

Свободное назначение, 104,1 м²

в офисно-складском комплексе «Развитие (в проезде Дерябина, 2/65)»

Удмуртская респ., Ижевск, р-н Ленинский, проезд Дерябина, 2/65 [На карте](#)

В избранное

СВЕР ИНВЕСТИЦИИ

На рынке и в росте цен на коммерческую недвижимость

6 фото

104,1 м²
Площадь

2 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

Сдам в аренду готовое пищевое производство

Косметический ремонт, пластиковые окна, современная система отопления.

Расположен по адресу Дерябина 2/65

2 этаж;
5 этаж можно использовать как опен-спейс;
коммунальные платежи входят в ставку;
3 интернет-провайдера;
столовая и кафе на территории;
круглосуточный доступ и свободная парковка,
охраняемая территория;
Преимущества для резидентов:

- На 5 лет освобождение от транспортного налога (кроме легковых автомобилей);
- На 5 лет освобождение от налога на имущество организаций, в отношении имущества, расположенного на территории индустриального парка;
- Снижение ставки налога, уплачиваемого по УСН, с 15% до 5% для организаций и индивидуальных предпринимателей;
- Возможность в получении различных региональных и Федеральных субсидий и грантов.

ЗВОНИ! Заезд в день обращения!

Возможное назначение

Производство

Ещё: малое производство

36 435 ₽/мес.

4 200 ₽ за м² в год

ID 12272277

Опытный PRO

Документы агентства проверены

Нет отзывов

Ещё 24 объекта

+7 341 227-80-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Реклама - 16+

Распродажа зимних курток

Финская верхняя одежда для женщин. Выгода 70%. Доставка и примерка 0 р. Выбирайте!

[ПОДРОБНЕЕ](#) FIN.SALE

Реклама - 16+

Interlude Craft-PvP x100 - 14 Января

Lineage 2 Interlude Craft-PvP x10. Премии за репост. Бонус на старт! 11 Января!

Ещё 24 объекта

+7 341 227-80-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Реклама - 16+

Распродажа зимних курток

Финская верхняя одежда для женщин. Выгода 70%. Доставка и примерка 0 р. Выбирайте!

[ПОДРОБНЕЕ](#) FIN.SALE

Реклама - 16+

Interlude Craft-PvP x100 - 14 Января

Lineage 2 Interlude Craft-PvP x10. Премии за репост. Бонус на старт! 11 Января!

[ПОДРОБНЕЕ](#) TIRAEI.RU

https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pod_obschepit_torgovlyu_uslugi_110-261_m_1071786592

Ижевск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Общепит

Сдам под общепит, торговлю, услуги 110-261 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 января в 10:49

700 ₽
в месяц за м² ✓

Залог 77 000 ₽

8 982 120-70-52

Написать сообщение

Компания «Радар»

Компания

На Авито с марта 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алекс

№ 1071786592, ☎ 702 (+5)



О помещении

Площадь: 110 м²

Расположение

Удмуртская Республика, Ижевск, Клубная ул., 64к2
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Описание

Сдам помещение свободного назначения площадью 261 кв.м в отдельно стоящем здании. Помещение поделено на две части. Каждое имеет свою отдельную входную группу. 1-я часть : вход с парадной стороны, площадь 110 кв.м, сдаем как торговую по цене 700 руб/м, первой линия, еще имеется дверь для разгрузки. 2-я часть вход со двора, площадь 151 кв.м, дополнительно имеется дверь для разгрузки. Сдаем по цене 300 руб/м. Заведенная мощность 40 кВт. Высота потолков 3,5 м. Площадь можно использовать для приготовления пищи. Везде подведена вода, три санузла, душевая. Можем объединить обе части и сдавать в аренду как единую. В арендную плату все включено, кроме счетчиков

<https://onrealty.ru/izhevsk/arenda-proizvodstva/36178587>

ПРОИЗВОДСТВО, 200 М2, В АРЕНДУ В ИЖЕВСКЕ, УЛИЦА ПОЙМА, 22А

Удмуртия, Ижевск, Южный Промышленный жилой район, улица Пойма, 22А

🕒 добавлено 22 ноября в 14:10

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



1/5



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь

200 м²

ЦЕНА

65 000 ₽

Залог 65 000 ₽

Без комиссии

Без предоплаты

День рождения магазина Samsung
Только 16-18 января скидки 80% на всё в фирменном магазине Samsung в ТРЦ "Талисман"
Фирменный магазин Samsung

Открыть



M2 Realty

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Сдается в аренду производственное помещение под производство (пищевое).

Светлое, теплое помещение.

Высокие мощности.

Центральная канализация.

Холодильные камеры площадью: 12, 24, 48 кв.

Удобная транспортная развязка.

Звоните ответу на все Ваши вопросы.

https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_teplyy_sklad_230_m_1 liniya_ohrana_1980020328

Ижевск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Сдам теплый склад 230 м², 1 линия, охрана

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 декабря в 13:42

**300 ₽
в месяц за м²** ▾

Без залога

8 919 910-68-27

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Компания «Радар»

Компания

На Авито с марта 2012 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Альбина

№ 1980020328, 📞 4006 (+16)



О помещении

Площадь: 230 м²

Расположение

Удмуртская Республика, Ижевск, Камбарская ул., 49А
р-н Первомайский

[Показать карту ▾](#)

Описание

Сдам теплый склад 230 кв.м., расположен на 1 этаже нового отдельно стоящего 2-х этажного здания, наливные полы, воздушное отопление. На 2 этаже помещение 200 кв.м. под офис или чистое производство, с окнами, свободная планировка. Пропускная система. Транспортная доступность, 1 линия, отличные подъездные пути, закрытая территория, охрана, видео-наблюдения, парковка.

https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_300_m_2222765646

Ижевск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Склад

Склад, 300 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

18 ноября в 11:09

100 000 ₽
в месяц ▾

Залог 1 мес.

8 906 819-54-83

Написать сообщение

ИП Шамсутдинова Нурия
Маратовна

Компания

На Авито с ноября 2020

Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владислав Дружков

№ 2222765646, 546 (+7)



О помещении

Площадь: 300 м²

Класс здания: А

Расположение

Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Ключевой Посёлок, 11А
р-н Первомайский

Показать карту ▾

Описание

Теплый склад со всеми коммуникациями, свежий ремонт, вентиляция, высокие потолки. Стеллажи можно также арендовать или купить у нас. Имеется отдельный вход, ворота для отгрузки, въезд на территорию охраняется в ночное время.

https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_34.9_m_2139403513

Ижевск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Склад

Склад, 34.9 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

27 декабря 2021

10 500 ₽ в месяц ▾

300 ₽ в месяц за м², залог 10 500 ₽

8 912 760-38-43

ООО «Гарант»

Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина Васильевна

№ 2139403513, 1467 (+1)



О помещении

Площадь: 34.9 м²

Расположение

Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Карла Маркса, 395
р-н Октябрьский

[Показать карту ▾](#)

Описание

- *Теплый склад
- *Удобное место разгрузки
- *Подъездные пути
- *Охрана

Приложение 3. Копии дипломов оценщиков



Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя на подтверждение условий Договора страхования (далее - Договор) относительно оценки при осуществлении оценочной деятельности № 47919778/0500539/21 (далее - Договор страхования), несомлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015¹, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:
Шаймарданов Ильшат Бареевич
Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. М. Петрова, дом 6, кв. 20
ИНН 183470918623

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящей Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный страховщиком) факт причинения ущерба (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: по каждому страховому случаю не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Срок действия договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «08» сентября 2021 года и действует до «07» сентября 2022 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в результате применения ошибок при расчете, т.е.

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / течением периода страхования указанного в договоре страхования;

бездельствием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия:

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным субъектом, впервые заявлены после вступления в течение сроков исковой давности в силу вступления в законную силу решения суда о признании субъекта банкротом.

сообщением, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

Д. В. Коробейникова/

И.Б. Шаймарданов/

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск, «03» сентября 2021 г.

[illegible]

