

УТВЕРЖДАЮ



Благов В.В.

“11” февраля 2024 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости недвижимого имущества:

1. Здание Административно-бытового корпуса, расположенное по адресу Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1, кадастровый номер 13:60:0010024:1215;
2. Здание Формовочного пролета №2, расположенное по адресу Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4, кадастровый номер 13:60:0010024:1216;
3. Здание Формовочного пролета №3, расположенное по адресу Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5, кадастровый номер 13:60:0010024:1325;
4. Здание Формовочного пролета №4, расположенное по адресу Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6, кадастровый номер 13:60:0010024:1265;
5. Здание Формовочного пролета №5, расположенное по адресу Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7, кадастровый номер 13:60:0010024:1291;
6. Здание Бетонно-смесительного цеха, расположенное по адресу Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51, кадастровый номер 13:60:0010024:1310.

№ 110224/01

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт-Строй».

Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., ул. Железнодорожная, д.12.

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Благов Владимир Викторович

Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., ул. Бессарабенко, 1^{«А»}-34

Дата оценки: 01 февраля 2024г.

Дата составления отчета: 11 февраля 2024 года.

г. Саров
2024

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	5
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	6
3.1. Основание для проведения оценки	6
3.2. Задание на оценку.	6
3.3. Дата составления и порядковый номер отчета	8
3.4. Применяемые стандарты оценки.	9
3.5. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком	9
3.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).	10
3.7. Сведения о независимости оценщика	10
3.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
3.9. Заявление о соответствии.	11
3.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	12
3.11. Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	12
4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	13
5.1. Основные термины и определения.	13
5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости	14
5.3. Анализ оцениваемых прав	14
5.4. Выбор вида стоимости	15
6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	16
6.1. Местоположение объекта.	16
6.2. Здание Административно-бытового корпуса (кадастровый номер 13:60:0010024:1215)	18
6.3. Здание Формовочный пролет №2 (кадастровый номер 13:60:0010024:1216)	21
6.4. Здание Формовочный пролет №3 (кадастровый номер 13:60:0010024:1325)	23
6.5. Здание Формовочный пролет №4 (кадастровый номер 13:60:0010024:1265)	25
6.6. Здание Формовочный пролет №5 (кадастровый номер 13:60:0010024:1291)	28
6.7. Здание Бетоносмесительного цеха (кадастровый номер 13:60:0010024:1310)	30
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	33
8. АНАЛИЗ РЫНКА	34
8.1. Макроэкономическая ситуация	34
8.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г.	38
8.3. Определение сегмента рынка объекта оценки.	40
8.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Саров.	40
8.5. Основные выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости.	44
8.6. Рынок строительных материалов	44
8.7. Выводы по анализу рынка.	46
9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	46
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.	49
10.1. Методика затратного подхода.	49

10.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка ($C_{земли}$)	52
10.3.	Расчет сумма затрат на замещение объекта оценки ($ПВС_{2024}$)	52
10.3.1.	Расчеты для здания административно-бытового корпуса.....	56
10.3.2.	Расчеты для здания Формовочного пролета №2.....	57
10.3.3.	Расчеты для здания Формовочного пролета №3.....	59
10.3.4.	Расчеты для здания Формовочного пролета №4.....	61
10.3.5.	Расчеты для здания Формовочного пролета №5.....	63
10.3.6.	Расчеты для здания бетоносмесительного цеха.....	66
10.4.	Расчет совокупного износа.	67
10.5.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки.	72
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	74
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	75
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	76
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	77
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)	85

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемая Наталия Владимировна!

В соответствии с договором №290124/1 от 29.01.2024г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости нежилых зданий, расположенных на территории бывшего Завода Железобетонных Изделий города Саров, по адресу: Нижегородская область, город Саров, шоссе Южное, д.26, строения №1, №4, №5, №6, №7 и №51.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 01 февраля 2024 года.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, определение основных понятий, использованных в отчете, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценке недвижимости, действующими на территории Российской Федерации.

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 01 февраля 2024 года составляет¹:**

8 863 400,00 (Восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи четыреста) рублей.

В том числе:

№ n/n	Здание	Адрес	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Административно-бытовой корпус	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1	13:60:0010024:1215	4 316 800,00
2	Формовочный пролет №2	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4	13:60:0010024:1216	1 017 800,00
3	Формовочный пролет №3	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5	13:60:0010024:1325	1 155 800,00
4	Формовочный пролет №4	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6	13:60:0010024:1265	1 069 600,00
5	Формовочный пролет №5	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7	13:60:0010024:1291	842 100,00
6	Здание бетоносмесительного цеха	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51	13:60:0010024:1310	461 300,00

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Отчет составлен на 91 странице.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ С учетом НДС.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Объекты недвижимости: нежилые промышленные здания, 6 шт.	
Основание для проведения оценки	Договор №290124/1 от 29.01.2024г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1; кадастровый номер 13:60:0010024:1215; общая площадь 3590,1 м². 2. Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4; кадастровый номер 13:60:0010024:1216; общая площадь 2365,5 м². 3. Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5; кадастровый номер 13:60:0010024:1325; общая площадь 2686,2 м². 4. Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6; кадастровый номер 13:60:0010024:1265; общая площадь 2485,7 м². 5. Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7; кадастровый номер 13:60:0010024:1291; общая площадь 2485,7 м². 6. Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51; кадастровый номер 13:60:0010024:1310; общая площадь 1832,6 м².	
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник ООО «Комфорт-Строй»	
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для продажи на открытом рынке	
Ограничения (обременения) прав	Запрет регистрации	
Дата определения стоимости	01 февраля 2024 года	
Дата составления отчета	11 февраля 2024 года	
Дата осмотра	05 февраля 2024 года.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности	
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СПО НКССО	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.	
Результаты расчетов		
Результат, полученный Затратным подходом	8 863 400,00 руб.	
Результат, полученный Сравнительным подходом	Не применялся	
Результат, полученный Доходным подходом	Не применялся	
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	8 863 400,00 рублей	

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор №290124/1 от 29 января 2024г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Комфорт-Строй».

3.2. Задание на оценку.

Параметр		Значение			
Объект оценки		Объекты недвижимости: нежилые промышленные здания, 6 шт.			
Информация, идентифицирующая объект оценки					
Нежилые здания:					
№ п/п	Здание, кадастровый номер	Адрес	Год постройки	Общая площадь, м²	Этаж- ность
1	Административно-бытовой корпус 13:60:0010024:1215	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1	1976	3590,1	3
2	Формовочный пролет №2 13:60:0010024:1216	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4	1971	2365,5	1
3	Формовочный пролет №3 13:60:0010024:1325	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5	1971	2686,2	1
4	Формовочный пролет №4 13:60:0010024:1265	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6	1982	2485,7	1
5	Формовочный пролет №5 13:60:0010024:1291	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7	1982	2485,7	1
6	Здание бетоносмесительного цеха 13:60:0010024:1310	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51	1971	1832,6	4
Подробнее в п.6 настоящего отчета.					
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		Всего оценке подлежат 6 зданий, каждое из которых представляет собой отдельный объект оценки. 1. Нежилое здание, кадастровый номер – 13:60:0010024:1215, этажность - 3, общая площадь 3590,1 м²; 2. Нежилое здание, кадастровый номер – 13:60:0010024:1216, этажность - 1, общая площадь 2365,5 м²; 3. Нежилое здание, кадастровый номер – 13:60:0010024:1325, этажность - 1, общая площадь 2686,2 м²; 4. Нежилое здание, кадастровый номер – 13:60:0010024:1265, этажность - 1, общая площадь 2485,7 м²; 5. Нежилое здание, кадастровый номер – 13:60:0010024:1291, этажность - 1, общая площадь 2485,7 м²; 4. Нежилое здание, кадастровый номер – 13:60:0010024:1310, этажность - 4, общая площадь 1832,6 м²;			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики		Документы с характеристиками объекта оценки: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2023-181287503 от 09.08.2023г. Информация публичной кадастровой карты Россреестра.			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки		Права на объекты оценки: собственность. Вид оцениваемого права: право собственности. Правообладатель: ООО «Комфорт-Строй» Существующие ограничения (обременения) права: запрет регистрации.			
Инвентарный номер		Информация отсутствует			
Остаточная стоимость на дату оценки		Информация отсутствует			

Параметр	Значение
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 29.01.2024г.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Предпосылки стоимости	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая)
	2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
	3 Дата оценки – 01.02.2024г.
	4 Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Ограничения в отношении источников информации и объема исследования	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС. Земельный участок не должен учитываться в стоимости зданий.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	01.02.2024
Дата обследования объекта оценки	05.02.2024
Дата составления отчета	11.02.2024
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
Специальные допущения	Оценка проводилась исходя из предположения, что у объектов оценки отсутствуют какие либо аварийные и скрытые дефекты, которые не могли быть обнаружены при проведенном частичном осмотре.

Параметр	Значение
<i>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</i>	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 110224/01

Дата составления отчета об оценке – 11.02.2024 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
9. Федеральный стандарт оценки №10 "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №328.
Использование ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
10. Система нормативных и методических документов СРО Национальная коллегия специалистов-оценщиков (СРО НКСО). Применение нормативных и методических документов СРО НКСО обусловлено членством оценщика в Национальная коллегия специалистов-оценщиков, обязанного соблюдать стандарты оценки НКСО.
11. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850).
12. В рамках настоящего отчета не используются методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, так как для объекта оценки они отсутствуют.

3.5.Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

- Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком,

рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

3.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).

Заказчик	
Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт-Строй» Адрес (местонахождение): 607188, Нижегородская область, город Саров, улица Железнодорожная, д.12. ИНН 5254021370, КПП 525401001, ОГРН 1025202199516 от 14 мая 1999 г.	
Оценщик	
Оценщик	Благов Владимир Викторович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/500004/23, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 26.10.2023 по 26.10.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 020372-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 20 лет

3.7. Сведения о независимости оценщика

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Благов Владимир Викторович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9. Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не зависит от произведенных расчетов и заключениями, а так же не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
4. Используемые в отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью применения его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
5. Оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения оценки;
6. Образование специалиста-оценщика соответствует необходимым требованиям, оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Благов В.В.

3.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Анализ макроэкономических тенденций	http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru
Справочные данные, используемые для расчетов.	Данные «Справочника оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г. Справочник «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ, Москва, 2016г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

3.11. Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении №2 к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2023-181287503 от 09.08.2023г.

Полученная и представленная в приложении №2 информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», п. 13 «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку»).

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Определение проблемы: идентификация объектов недвижимости, установление прав собственности, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектами оценки.
3. Предварительный осмотр и план оценки: сбор необходимых данных, определение источников данных, составление плана оценки и графика работы.
4. Сбор и анализ общих и специальных данных:
 - экономических – анализ рынка, экономической базы, месторасположения и т. д.;
 - специальных – об оцениваемой недвижимости.
5. Выбор методики определения стоимости оцениваемых объектов.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам², Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а так же международные стандарты оценки (МСО).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке:

- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения;
- сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения;
- доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской

² Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II); федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

Физический износ представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ) представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами.

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ дает следующее определение рыночной стоимости: “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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в виде публичной оферты;
- 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».

5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.3.2 настоящего отчета.

Стоимость объекта оценки неразрывно связана с правом собственности, которое включает в себя права владения, пользования и распоряжения.

Содержание права собственности раскрывается в статье 209 ГК РФ и включает в себя следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право собственности. В объективном смысле – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным субъектам гражданского права, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.

В субъективном смысле - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться определенным имуществом в пределах, установленных законом. Права владения, пользования и распоряжения (правомочия собственника) составляют содержание права собственности как субъективного права.

Права владения и пользования могут принадлежать лицу, не являющемуся собственником, на основании договора с собственником или в силу закона. В этих случаях владение и пользование ограничены волей собственника или законом. Таким образом, правомочия в полном объеме имеет только собственник.

Полное право собственности – осуществление собственником всего комплекса прав в отношении имущества, установленных и регулируемых законодательством Российской Федерации [ГК РФ].

Таким образом, право собственности включает в себя:

Право владения – юридическое обеспечение фактической возможности обладать имуществом, осуществлять над ним полное хозяйственное господство (содержать в собственном хозяйстве, числить на балансе и т.п.). Это право чаще всего принадлежит самому собственнику имущества. Однако имуществом может владеть и арендатор, и лица, которым оно передано в безвозмездное пользование, и т.д.

Право пользования – юридическое обеспечение фактической возможности хозяйственной и иной эксплуатации имущества путем извлечения из него полезных свойств, потребления.

Право распоряжения – основанная на законе возможность изменения юридической принадлежности или состояния имущества вплоть до уничтожения его как объекта права. В отличие от права владения, права пользования (которые могут принадлежать как собственнику, так и другим владельцам), право распоряжения, по общему правилу, принадлежит только собственнику.

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом³.

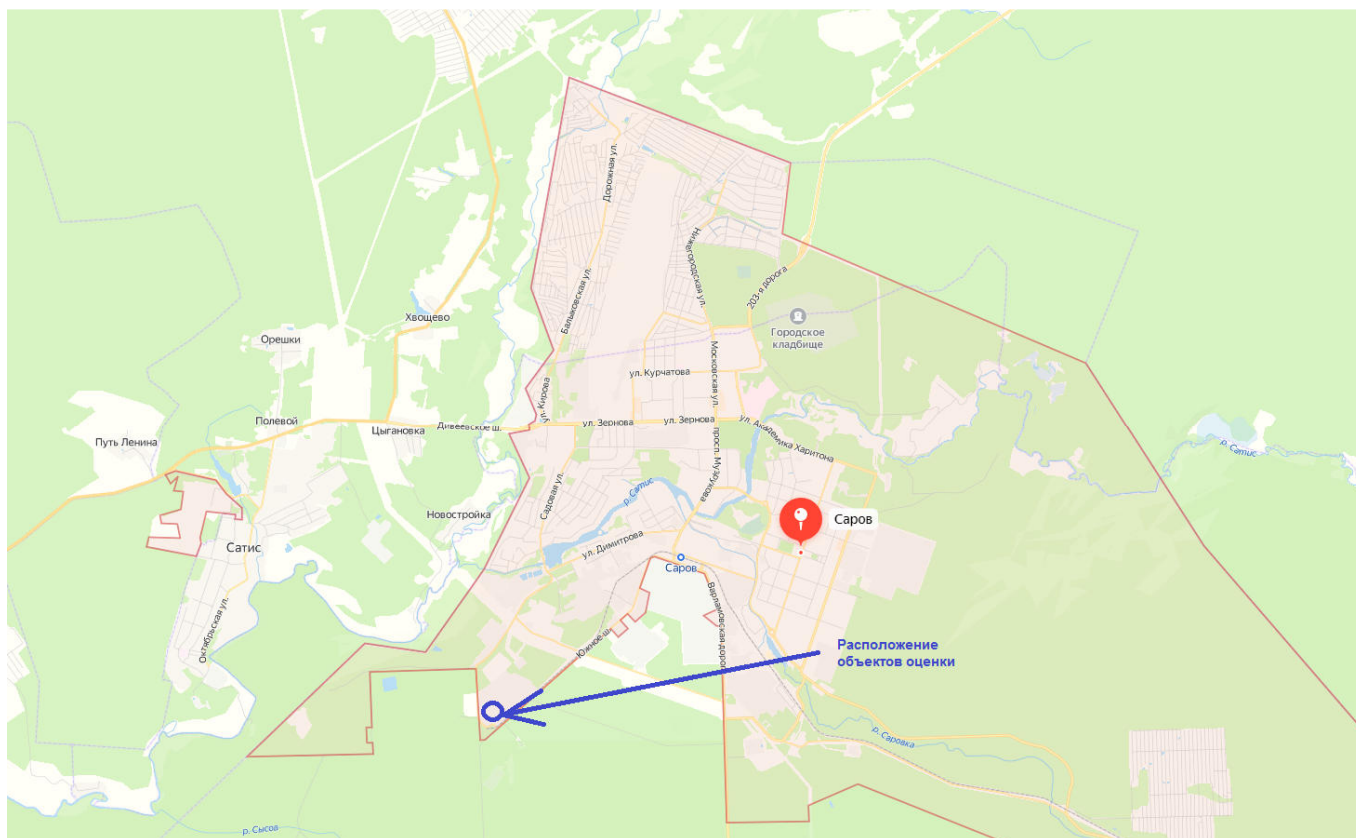
В отношении объектов оценки имеется информация об ограничении прав по распоряжению объектами недвижимости.

5.4. Выбор вида стоимости

Проанализировав изложенные в п.5.1-5.3 рассуждения, оценщик пришел к выводу, что в дальнейшем определяемым видом стоимости будет «**Рыночная стоимость**».

³ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ



Объекты оценки были частью большого завода по изготовлению железобетонных изделий (ЖБИ), который функционировал в городе Саров с конца 60-х годов XX века. В начале XXI века завод прекратил свою деятельность и был распродан по отдельным зданиям различным собственникам. Часть зданий была разрушена/демонтирована.

Территория ЖБИ расположена на значительном расстоянии от городских кварталов. Доехать до территории ЖБИ возможно по шоссе Южное или Большой Коммунальной дороге. Общественный транспорт по этим автодорогам не ходит.

Практически ко всем зданиям на территории ЖБИ имеются удобные подъездные пути с твердым покрытием (асфальтовым или гравийным).

Территория огорожена, однако, в своем большинстве ограждение не предназначено для ограничения доступа. Ограничение доступа имеют небольшое число частных объектов на территории ЖБИ.

Всего объектами оценки являются 6 зданий:

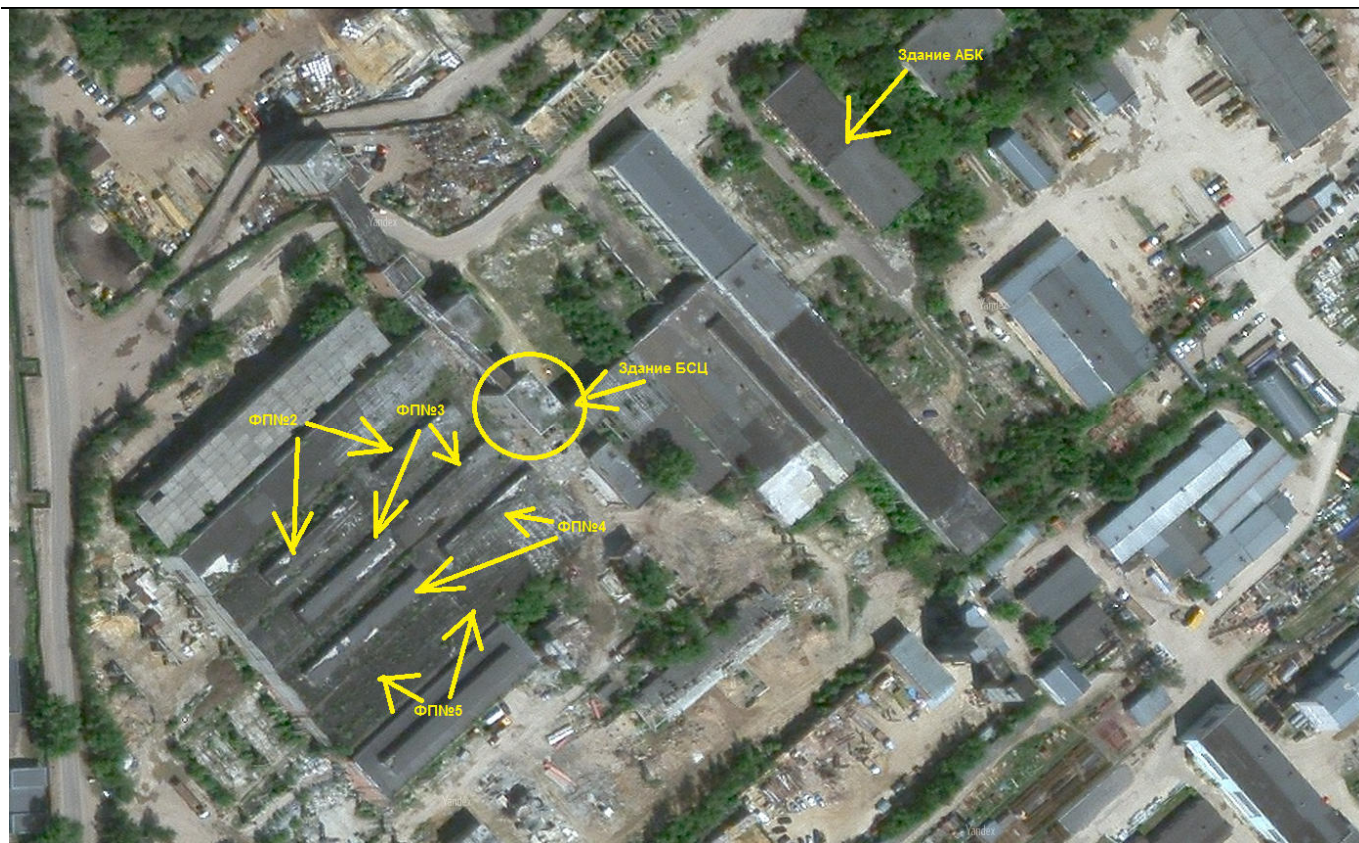
<i>№ n/n</i>	<i>Здание</i>	<i>Адрес</i>	<i>Кадастровый номер</i>
1	Административно-бытовой корпус (АБК)	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1	13:60:0010024:1215
2	Формовочный пролет №2 (ФП№2)	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4	13:60:0010024:1216
3	Формовочный пролет №3 (ФП№3)	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5	13:60:0010024:1325
4	Формовочный пролет №4 (ФП№4)	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6	13:60:0010024:1265
5	Формовочный пролет №5 (ФП№5)	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7	13:60:0010024:1291
6	Здание бетоносмесительного цеха (Здание БСЦ)	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51	13:60:0010024:1310



Расположение объектов оценки на территории ЖБИ.

Здания – объекты оценки расположены в глубине территории ЖБИ. Здание Административно бытового корпуса является отдельно стоящим зданием. Остальные здания образуют группу, которая раньше была главным корпусом завода железобетонных изделий. К этой группе зданий примыкают другие здания, не являющиеся объектами оценки.

Подробнее в описании каждого здания.



Расположение зданий.

6.2. Здание Административно-бытового корпуса (кадастровый номер 13:60:0010024:1215)

Здание Административно-бытового корпуса – отдельно стоящее кирпичное трехэтажное здание без подвала.

Наименование	Административно-бытовой корпус
Адрес	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1
Кадастровый номер	13:60:0010024:1215
Общая площадь	3590,1
Этажность	3
Год постройки	1976

Здание кирпичное, перекрытия железобетонные. Кровля плоская, рулонная. Окна в здании деревянные, створные, двойные. Двери – деревянные. Отделка простая – окраска, побелка.

Здание не эксплуатируется более 20 лет. Не отапливается и не охраняется.

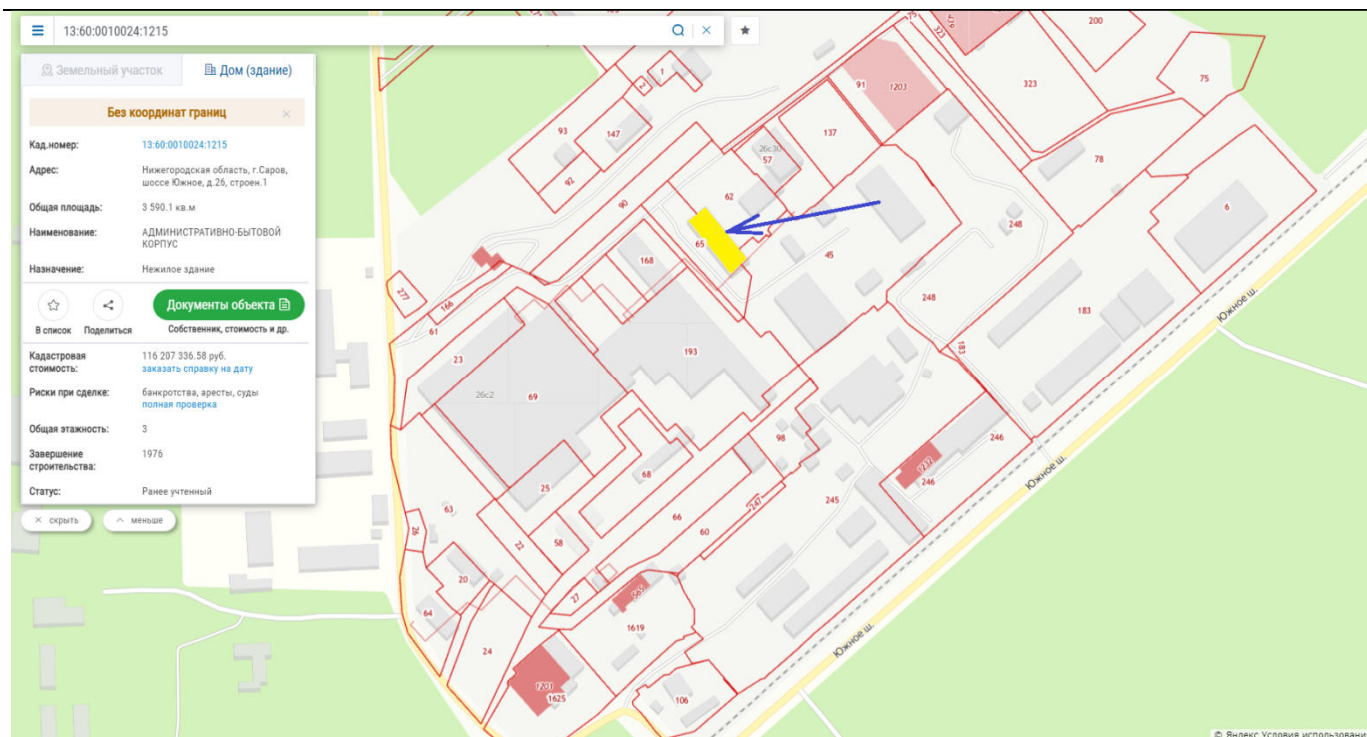
На дату проведения работ по оценке, практически все оконные и дверные проемы поломаны или демонтированы, отключены все коммуникации.

В здании демонтированы все радиаторы отопления, ограждения лестничных проемов, частично проводка.

При осмотре отмечены повсеместные протечки кровли. Внутренняя отделка здания нуждается в полной замене.

В то же время основные конструктивные элементы, такие как стены (кирпичные), перекрытия (железобетонные), фундаменты (железобетонные ленточные) находятся в удовлетворительном состоянии.

Подъездные пути зданию имеют асфальтовое покрытие и находятся в удовлетворительном состоянии.



Здание на кадастровой карте.

Фотографии объекта оценки.







6.3. Здание Формовочный пролет №2 (кадастровый номер 13:60:0010024:1216)

Наименование	Формовочный пролет №2
Адрес	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4
Кадастровый номер	13:60:0010024:1216
Общая площадь	2365,5
Этажность	1
Год постройки	1971

Формовочный пролет №2 – часть главного корпуса завода железобетонных изделий. Весь корпус представляет собой 6-ти пролетное здание с пристроенным к нему бетонно-смесительным цехом.

Формовочный пролет №2 – второй пролет корпуса. Здание состоит из железобетонного каркаса. Перекрытия – железобетонные плиты. Освещение через окна в крыше. Полы – бетонные и асфальтные.

Стены здания – из легких железобетонных панелей. Стены имеются только по торцам пролета.

В здании имелось электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Длина пролета 150 метров. Ширина 18 метров. Высота – 10,8 метра.

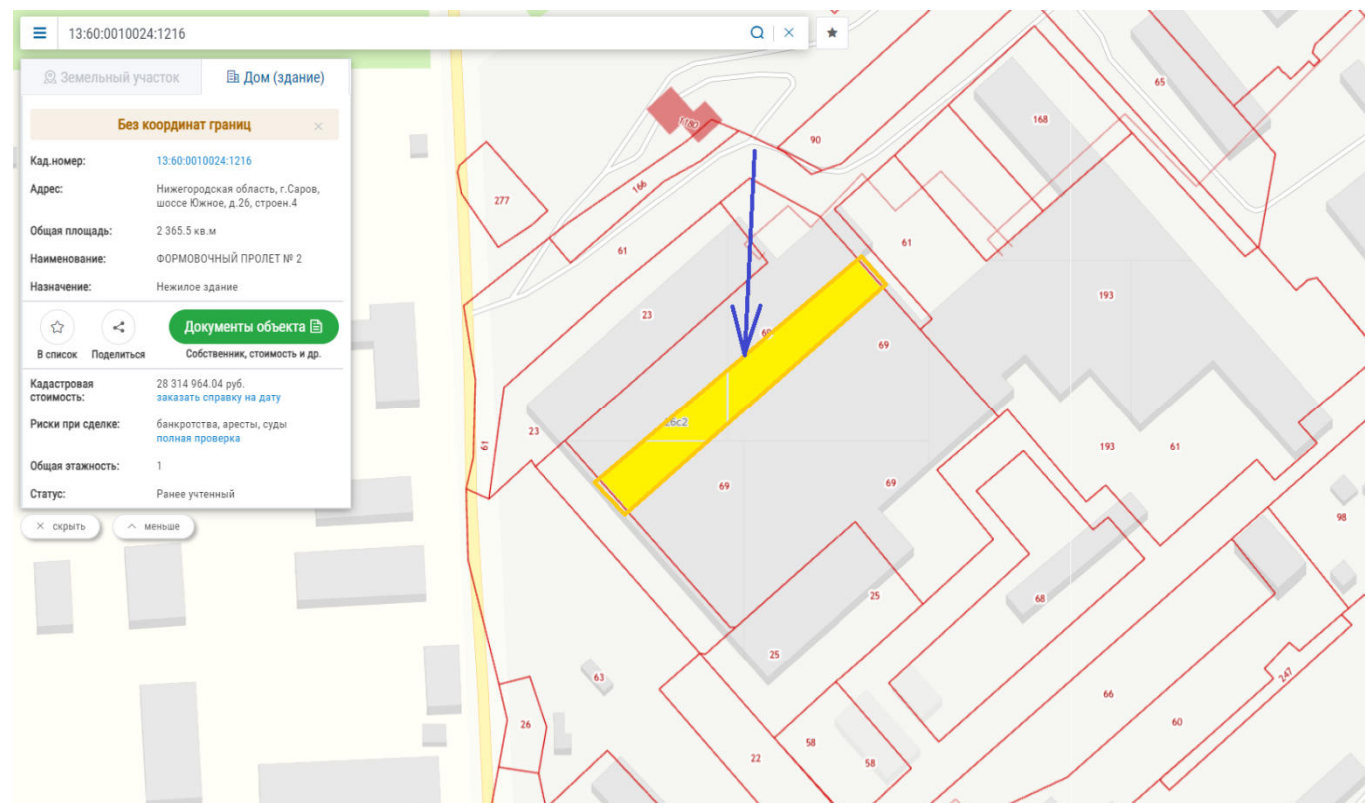
Здание не эксплуатируется более 20 лет. Не отапливается и не охраняется.

На дату проведения работ отмечено разрушение элементов железобетонного каркаса, нарушение целостности конструкции каркаса. Местами обрушение плит перекрытия.

Стеновые панели имеют щели по стыкам соединения.

В здании демонтированы все металлические элементы. Все инженерные коммуникации отключены.

Подъездные пути зданию имеют асфальтовое покрытие и находятся в удовлетворительном состоянии.



Здание на кадастровой карте.

Фотографии объекта оценки.





6.4. Здание Формовочный пролет №3 (кадастровый номер 13:60:0010024:1325)

Наименование	Формовочный пролет №3
Адрес	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5
Кадастровый номер	13:60:0010024:1325
Общая площадь	2686,2
Этажность	1
Год постройки	1971

Формовочный пролет №3 – часть главного корпуса завода железобетонных изделий.

Формовочный пролет №3 – третий пролет корпуса. Здание состоит из железобетонного каркаса. Перекрытия – железобетонные плиты. Освещение через окна в крыше. Полы – бетонные и асфальтные.

Стены здания – из легких железобетонных панелей. Стены имеются только по торцам пролета. С северо-восточной стороны пролет пристроен к зданию бетоносмесительного цеха.

В здании имелось электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Длина пролета 150 метров. Ширина 18 метров. Высота – 10,8 метра.

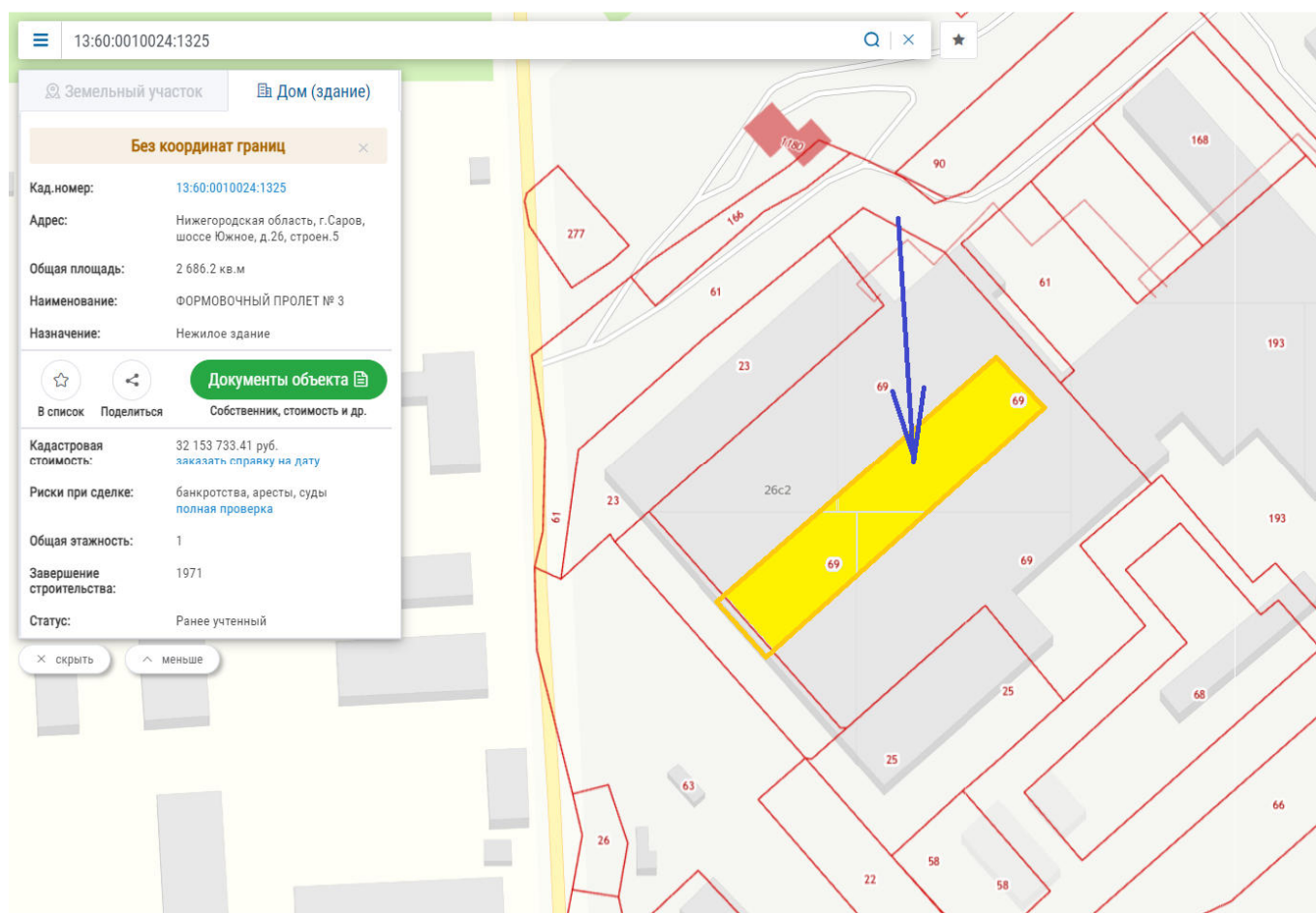
Здание не эксплуатируется более 20 лет. Не отапливается и не охраняется.

На дату проведения работ отмечено разрушение элементов железобетонного каркаса, нарушение целостности конструкции каркаса. Местами обрушение плит перекрытия.

Стеновые панели имеют щели по стыкам соединения.

В здании демонтированы все металлические элементы. Все инженерные коммуникации отключены.

Подъездные пути зданию имеют асфальтовое покрытие и находятся в удовлетворительном состоянии.

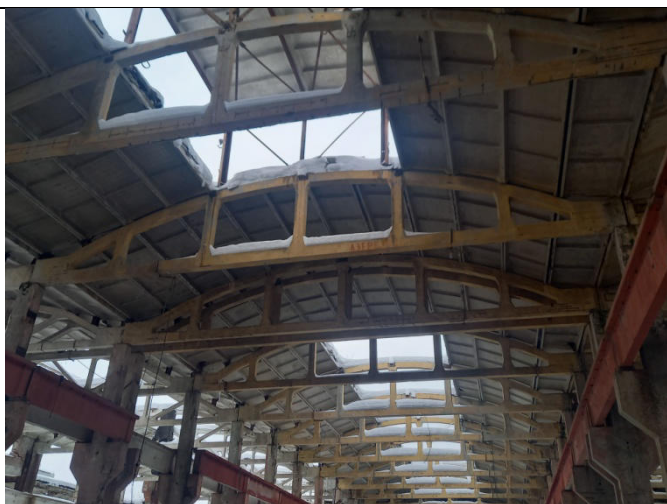


Здание на кадастровой карте.

Фотографии объекта оценки.



Здание бетоносмесительного цеха



6.5. Здание Формовочный пролет №4 (кадастровый номер 13:60:0010024:1265)

<i>Наименование</i>	Формовочный пролет №4
<i>Адрес</i>	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6
<i>Кадастровый номер</i>	13:60:0010024:1265
<i>Общая площадь</i>	2485,7
<i>Этажность</i>	1
<i>Год постройки</i>	1982

Формовочный пролет №4 – часть главного корпуса завода железобетонных изделий.

Формовочный пролет №4 – четвертый пролет корпуса. Построен позднее первых 3-х пролетов. Здание состоит из железобетонного каркаса. Перекрытия – железобетонные плиты. Освещение через окна в крыше. Полы – бетонные и асфальтные.

Стены здания – из легких железобетонных панелей. Стены имеются только по торцам пролета. К Северо-восточной части здания примыкает другое здания, не являющееся объектом оценки

В здании имелось электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Длина пролета 150 метров. Ширина 18 метров. Высота – 10,8 метра.

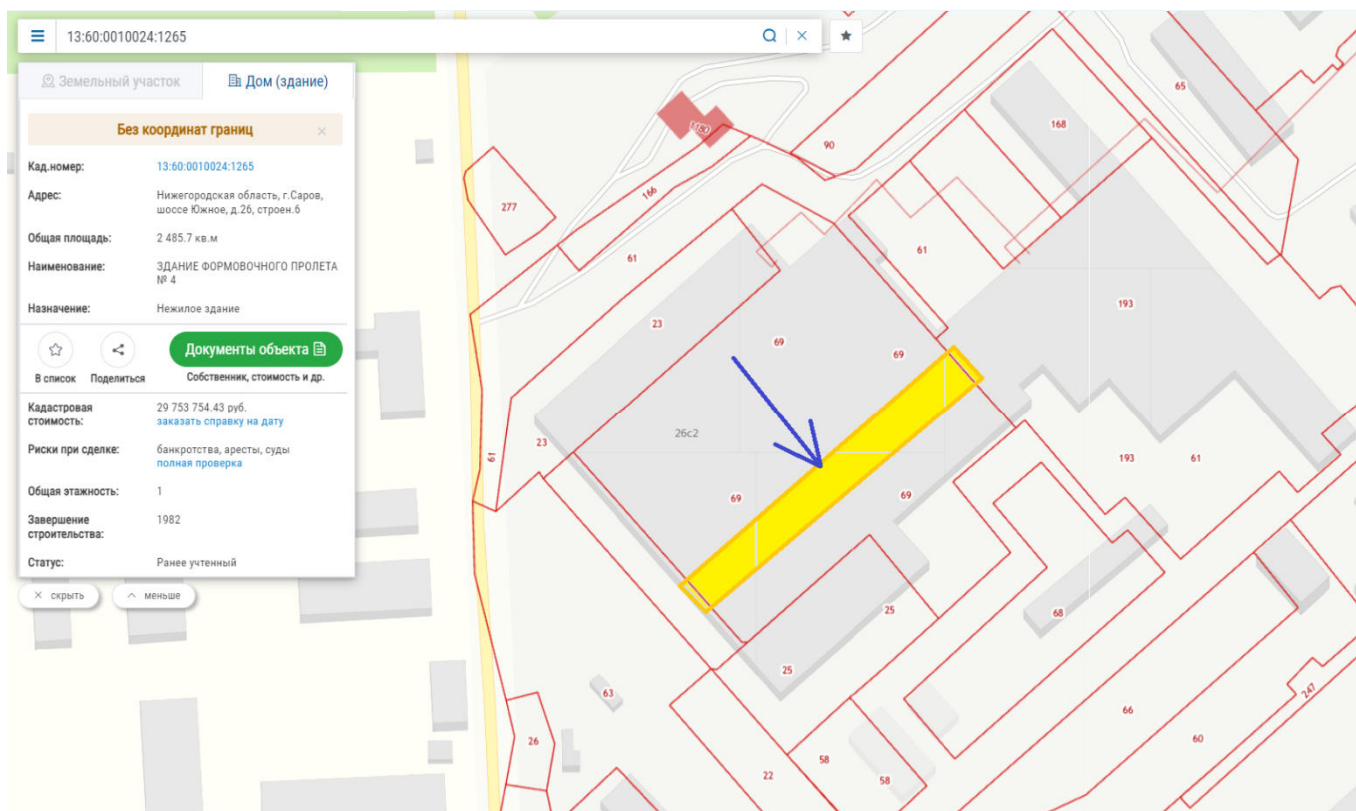
Здание не эксплуатируется более 20 лет. Не отапливается и не охраняется.

На дату проведения работ отмечено разрушение элементов железобетонного каркаса, нарушение целостности конструкции каркаса. Местами обрушение плит перекрытия.

Стеновые панели имеют щели по стыкам соединения.

В здании демонтированы все металлические элементы. Все инженерные коммуникации отключены.

Подъездные пути зданию имеют асфальтовое покрытие и находятся в удовлетворительном состоянии.



Здание на кадастровой карте.

Фотографии объекта оценки.



Пристроенное здание с северо-восточной части





6.6. Здание Формовочный пролет №5 (кадастровый номер 13:60:0010024:1291)

Наименование	Формовочный пролет №5
Адрес	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7
Кадастровый номер	13:60:0010024:1291
Общая площадь	2485,7
Этажность	1
Год постройки	1982

Формовочный пролет №5 – часть главного корпуса завода железобетонных изделий.

Формовочный пролет №5 – пятый пролет корпуса. Формовочный пролет №5 был пристроен к корпусу из 4-х пролетов и отличается по конструкции от других пролетов.

Здание состоит из железобетонного каркаса. Освещение через окна в крыше. Полы – бетонные и асфальтные.

Стены здания – пролета частично кирпичные (длинная часть) и из легких железобетонных панелей – торцы стен. Пролет не имеет перекрытия и крыши. Перекрытия и крыша вероятно были демонтированы ранее, либо обрушились. Пролет был ниже других 4-х пролетов. Его высота составляла 7,75 метра⁴.

В здании имелось электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Длина пролета 150 метров. Ширина 18 метров.

Здание не эксплуатируется более 20 лет. Не отапливается и не охраняется.

На дату проведения работ отмечено разрушение элементов железобетонного каркаса, нарушение целостности конструкции каркаса.

Стеновые панели имеют щели по стыкам соединения.

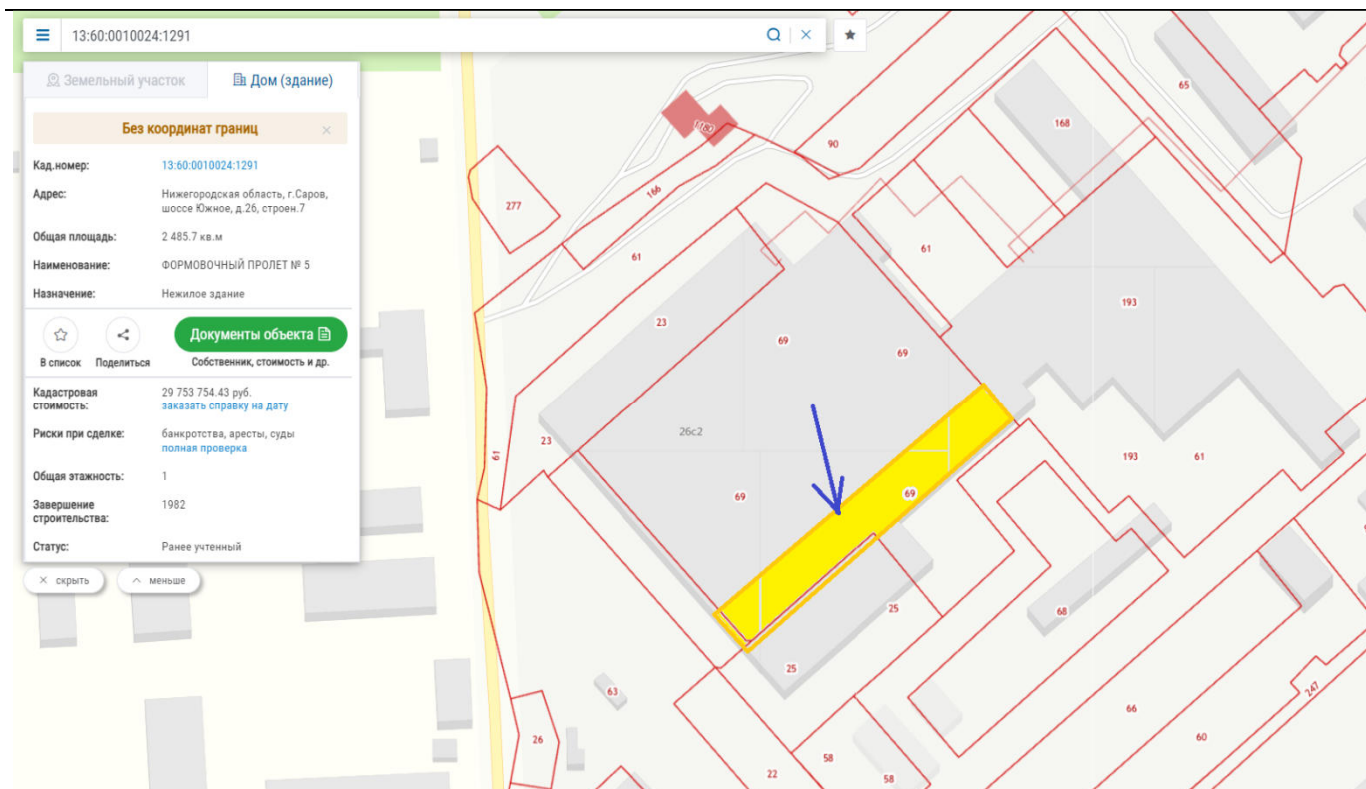
Кирпичная кладка частично ослаблена – выветривание швов, выпадение кирпичей.

Все приборы проемов отсутствуют.

В здании демонтированы все металлические элементы. Все инженерные коммуникации отключены.

Подъездные пути зданию имеют асфальтовое покрытие и находятся в удовлетворительном состоянии.

⁴ Типовая высота для цехов заводов железобетонных изделий.



Здание на кадастровой карте.

Фотографии объекта оценки.





6.7. Здание Бетоносмесительного цеха (кадастровый номер 13:60:0010024:1310)

Наименование	Здание бетоносмесительного цеха
Адрес	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51
Кадастровый номер	13:60:0010024:1310
Общая площадь	1832,6
Этажность	1
Год постройки	1971

Здание бетоносмесительного цеха – четырехэтажное промышленное здание, пристроенное к корпусу завода железобетонных изделий.

Здание каркасное (железобетонный каркас), ограждающие конструкции – кирпич.

Перекрытия здания – железобетонные плиты.

В здании имеются оконные и дверные проемы, межэтажные лестницы.

В здании имелось электроснабжение, водоснабжение, канализация.

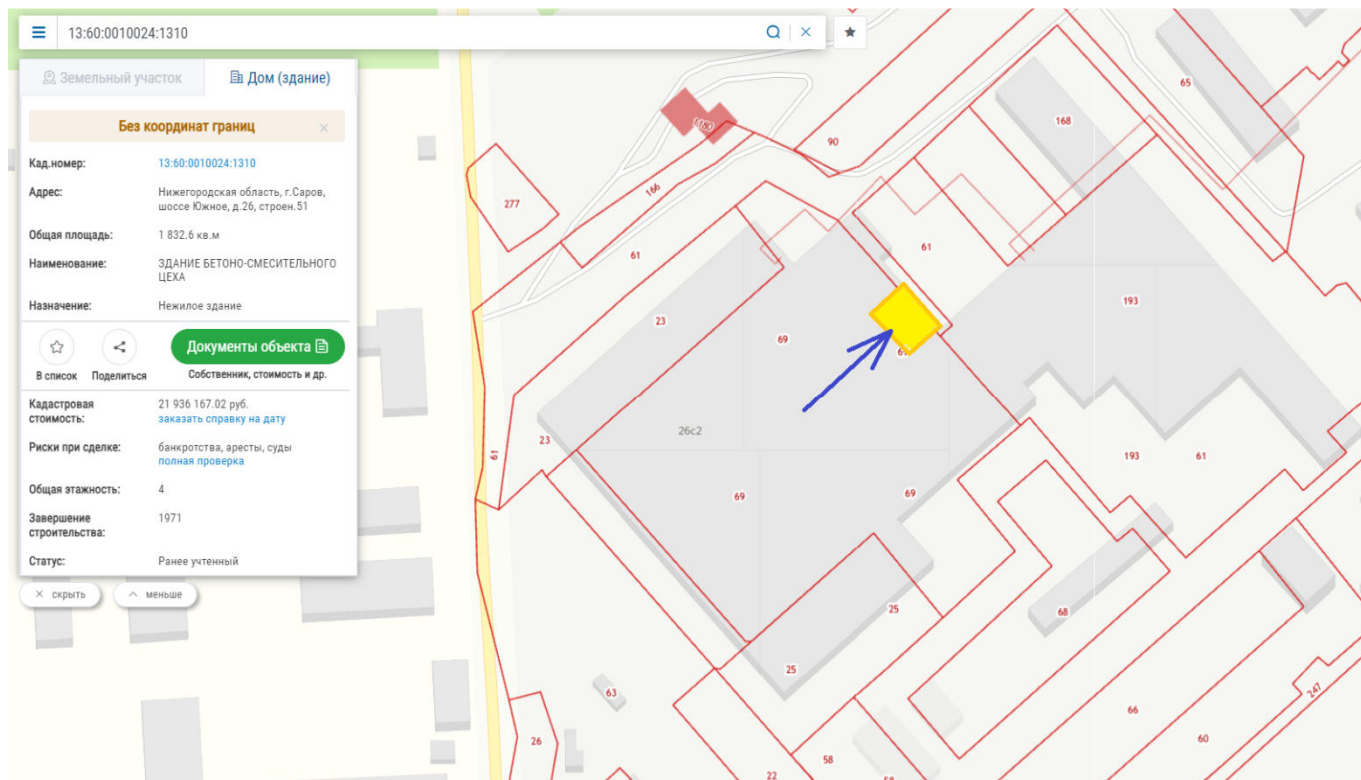
Здание не эксплуатируется более 20 лет. Не отапливается и не охраняется.

В здании демонтированы все металлические элементы. В следствии этого произошло частичное обрушение перекрытий первого этажа. Первый этаж здания практически полностью засыпан песком с бетоном.

Кирпичная кладка частично ослаблена – выветривание швов, выпадение кирпичей.

Все приборы проемов отсутствуют или сломаны. Все инженерные коммуникации отключены.

Подъездные пути зданию имеют асфальтовое покрытие и находятся в удовлетворительном состоянии.



Здание на кадастровой карте.

Фотографии объекта оценки.





Вид со стороны формовочного пролета №3



Вид со стороны формовочного пролета №3



Вид со стороны формовочного пролета №3



1-й этаж



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка, как свободного, и отличное от него оптимальное использование собственности, как улучшенной.

В данном отчете целью анализа НЭИ является использование собственности при наличии существующих улучшений. В соответствии с заданием на оценку, стоимость земельного участка не учитывается (земельный участок под объектом оценки не выделен и не участвует в сделке), поэтому анализ НЭИ для земельного участка как свободного (незастроенного) не производился.

При рассмотрении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта должны быть учтены следующие критерии.

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемом земельном участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положением зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объекты оценки – нежилые промышленные здания, входившие в состав завода железобетонных изделий (ЖБИ). Завод ЖБИ более 20 лет не работает и не имеет шансов для

возобновления работы. Соответственно, построенные для него здания так же не могут эксплуатироваться по своему прямому назначению. Кроме того, здания частично разукomплектованы и разрушены, что так же исключает возможность использования их по прямому назначению. Следовательно, единственный вариант получения дохода от объектов недвижимости – демонтаж зданий и оборудования с продажей материалов, пригодных для дальнейшего использования (строительные материалы).

Таким образом, наилучшим использованием здания и сооружения является их ликвидация с продажей высвободившихся материалов, пригодных для дальнейшего использования.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1.Макроэкономическая ситуация⁵

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее.

Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих 1 Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле 2 транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых

⁵ Источник: источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf

и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

Рост объема строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объем строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

В августе рост объемов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объема оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объемы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объемы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по

сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность² продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ³		9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ³		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)												
Кредит экономике	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 7 по 17 августа 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 7–17 августа 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,3	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,7	1,6	1,3	1,2	1,5	1,3	1,4
Индекс потребительских цен, % прироста	6,0	4,6	4,2	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,22	8,33	6,64	6,06	5,71	5,58	5,58
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	90,4	91,1	91,2	94,4	94,2	95,1	96,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60,1	63,6	61,7	61,3	62,9	64,2	65,4

8.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023 г.⁶

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,0%, в январе-ноябре 2023 г. – 110,9%.

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственных организациях в январе-ноябре 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 23,3%, производство молока – на 4,2%, производство яиц – на 8,4%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-ноябре 2023 г. составили 7059 килограммов (в январе-ноябре 2022 г. – 6664 килограмма), яйценоскость кур-несушек – 283 шт. яиц (281 шт. яиц).

В ноябре 2023 года в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция уменьшения удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и увеличения доли мяса свиней.

В январе-ноябре 2023 г. увеличение объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечено в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в ноябре 2023 г. составил 28601,8 млн рублей, или 104,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре – 294208,8 млн рублей, или 114,3%.

Жилищное строительство. В ноябре 2023 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 213 домов на 1200 квартир общей площадью 69,2 тыс. кв. метров, в январе-ноябре – 6659 домов на 19289 квартир общей площадью 1718,6 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-ноябре 2023 г. построено 6193 дома общей площадью 1021,1 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в ноябре 2023 г. составил 95,8 млрд рублей, или 110,1% в сопоставимых ценах к ноябрю 2022 г., в январе-ноябре 2023 г. – 983,5 млрд рублей и 108,1% к соответствующему периоду 2022 г.

В ноябре 2023 г. оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,4%, как и в ноябре 2022 г. – 96,6% и 3,4% соответственно.

В январе-ноябре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,7%, непродовольственных товаров – 52,3% (в январе-ноябре 2022 г. – 49,9% и 50,1% соответственно).

Потребительские цены

⁶ <https://52.rosstat.gov.ru/>

Индекс потребительских цен в ноябре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 101,6%, на непродовольственные товары – 100,8%, на услуги – 100,0%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 106,3% (за аналогичный период прошлого года – 110,9%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%, с начала года – 106,5% (в ноябре 2022 г. – 99,9%, с начала года – 114,4%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец ноября 2023 г. составила 5057,56 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,9%, с начала года – на 3,6% (в ноябре 2022 г. – 4935,18 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,5%, с начала года – на 1,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в ноябре 2023 г. составила 20449,32 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,6%, с начала года – на 5,1% (в ноябре 2022 г. – 19307,76 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,2%, с начала года – на 8,6%).

В ноябре 2023 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 101,6%, с начала года – 107,2% (в ноябре 2022 г. – 99,9%, с начала года – 109,5%).

Индекс цен на непродовольственные товары в ноябре 2023 г. составил 100,8%, с начала года – 106,2% (в ноябре 2022 г. – 100,3%, с начала года – 113,4%).

Индекс цен и тарифов на услуги в ноябре 2023 г. составил 100,0%, с начала года – 105,1% (в ноябре 2022 г. – 100,0%, с начала года – 109,3%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в ноябре 2023 г. относительно предыдущего месяца составил 100,6%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 100,8%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 98,6%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 105,5% (за аналогичный период прошлого года – 110,0%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 97,5% (за аналогичный период прошлого года – 139,1%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в октябре 2023 г. составила 54092,9 рубля и по сравнению с октябрём 2022 г. выросла на 17,7%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2023 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в сентябре-ноябре 2023 г. составила 1691,3 тыс. человек, в их числе 1665,6 тыс. человек (98,5%) были заняты в экономике и 25,7 тыс. человек (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В октябре 2023 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 781,2 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 33,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в октябре 2023 г. составило 814,7 тысячи.

Безработица. В сентябре-ноябре 2023 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 25,7 тыс. человек или 1,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, экономика Нижегородской области выходит из кризиса. Реальный уровень жизни населения растет незначительно.

В последний год увеличились вложения в капитальные объекты недвижимости (например инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы, дороги и т.д.), что является положительным фактом для экономики региона.

8.3.Определение сегмента рынка объекта оценки.

В п.7 настоящего отчета проведен анализ наилучшего использования объектов оценки. Наилучший вариант использования – демонтаж зданий и продажа материалов, пригодных для повторного использования. Следовательно, сегмент рынка – рынок стройматериалов.

Для понимания особенностей рынка коммерческой недвижимости в городе Саров, ниже так же дан анализ рынка коммерческой недвижимости в городе Саров.

8.4.Анализ рынка коммерческой недвижимости города Саров.

Так же г. Саров является закрытым территориальным образованием, что несколько затрудняет доступ на рынок города иногородних компаний.

Все это сформировало своеобразный характер рынка в городе, который достаточно сильно отличается от рынка за территорией ЗАТО и характеризуется высоким уровнем цен.

Рынок недвижимости города Саров, будучи хорошо развит, находится в сильной зависимости от административных решений руководства города и РФЯЦ-ВНИИЭФ. Более 40% офисных и торговых площадей, практически все складские и производственные помещения, сдаваемые в аренду в г.Саров, находятся в муниципальной собственности, около 10% площадей, сдаваемых в аренду – в федеральной собственности.

В силу своей специфики рынок коммерческой недвижимости ограничен в основном предложениями аренды, предложения продажи встречаются редко.

Самыми крупными сегментами в настоящее время в Сарове являются торговый и офисный. Наблюдается рост активности в сегменте площадей для отдыха и развлечений. Менее всего востребованы объекты для производственно-складских целей, что также обусловлено спецификой города как ЗАТО.

Если говорить о рынке коммерческой недвижимости в целом, наиболее высокодоходными являются торговые помещения. Данный вид коммерческой недвижимости обладает высокой

привлекательностью для инвесторов в силу меньшей чувствительности к колебаниям экономики по сравнению с другими видами недвижимости. Торговый сектор, исходя из своей природы, более активен и динамичен, быстрее перепрофилируется. Торговля – самый простой и самый распространенный бизнес, поэтому и спрос на торговые помещения при благоприятной экономической ситуации в стране и в городе высокий.

В последние 5-6 лет в структуре предложения стал активно развиваться гостиничный сектор рынка. Было построено четыре новые гостиницы, ведется строительство еще двух. В основном гостиницы города Саров небольшие - на 10-30 номеров.

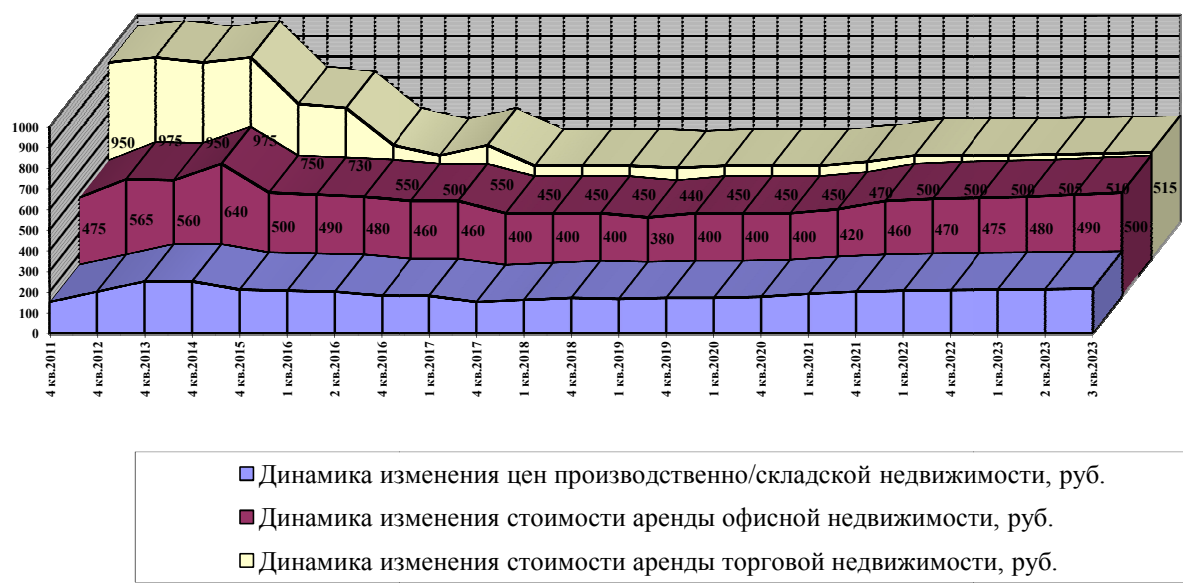
Выставляемые на рынок объекты коммерческой недвижимости города Саров можно условно разделить на три составляющие: объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности; объекты недвижимости, находящиеся в муниципальной собственности; объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности.

Рынок нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности (РФЯЦ-ВНИИЭФ), в основной своей массе представлен помещениями в отдельностоящих зданиях, ориентированных в основном на промышленность, научно-технические проектные организации, социальную сферу. Большая часть сдаваемых в аренду площадей используется в качестве торговых и офисных помещений. Такие объекты выведены на рынок в основном после реконструкции и перепрофилирования, с хорошим уровнем отделки и дополнительным техническим оснащением. Величина арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Нижегородской области, устанавливается равной рыночной величине арендной платы.

За последние 5 лет в городе Саров было построено 4 крупных торговых центра: торгово-досуговый центра «Атриум» (площадью более 5350 кв.м.), торговый центр «Атом» (общая площадь центра 17500 кв.м), торгово-развлекательный центр «Куба» (общей площадью 16 000 кв.м.) и торговый центр «Галактика» (общей площадью 5017 кв.м.). Но часть арендопригодных площадей в этих торговых центрах так и не были сданы по причине отсутствия потенциальных арендаторов. Торговый центр «Галактика» на дату оценки выставлен на продажу.

В целом нужно отметить, что при минимальном предложении коммерческой недвижимости на рынке города Саров, объемы предложения, тем не менее, преобладают над спросом.

Динамика арендной платы на коммерческую недвижимость



Наибольшее количество предложений присутствует в сегменте аренды. Самым доступным источником предложения на рынке аренды являются помещения муниципалитета. Объекты здесь вводятся на рынок, как правило, без надлежащего перепрофилирования и глубокой реконструкции. Уровень отделки и технического оснащения в этих помещениях оставляет желать лучшего; в большинстве случаев арендаторы проводят ремонт самостоятельно. При этом ставка арендной платы мало зависит от качества сдаваемого в аренду помещения. Порядок расчета арендной платы на 2020 год определен Решением городской Думы № 113/6-гд от 30.11.2018 года, в соответствии с которым арендная плата за пользование нежилыми муниципальными помещениями установлена в размере 3540 рублей за 1 м² арендуемой площади в год⁷.

Нежилые помещения, находящиеся в частной собственности, в основном, представляют из себя помещения, расположенные на первых и цокольных этажах жилых зданий, отдельностоящие новые одно-двухэтажные торговые и офисные здания, современные торговые центры, введенные в эксплуатацию в течение последних нескольких лет. Указанные объекты представляют собой наиболее качественное предложение на рынке. К данной группе относятся здания, расположенные в центральной части города, на центральных улицах. Помещения в них характеризуются хорошей отделкой, в объектах оказываются сопутствующие услуги арендаторам. Уровень арендных ставок и цен на офисные и торговые помещения вышеперечисленных объектов на рынке максимален. Нормальное предложение для таких торгово-офисных помещений составляет 600-700 рублей за 1 м² в месяц, а для специализированных торговых – до 1200 рублей за 1 м² (с учетом коммунальных платежей). Все сказанное относится к достаточно давно действующим объектам. В условиях кризиса новые объекты (такие, как торговый центр «Галактика» на улице Курчатова (открыт в 2014г.)) не смогли набрать достаточное количество арендаторов и предлагают площади в аренду от 300 рублей за 1 м²/месяц и на дату проведения работ по оценке, выставлен на продажу.

В торгово-офисном сегменте рынка существенное влияние на цену оказывает этаж здания⁸, на котором расположен объект, и наличие дополнительного технического оснащения. Так, помещения на 1 этаже предлагаются к аренде, в среднем на 10%-20% дороже, чем на последующих этажах и цоколе. Существенная разница в цене наблюдается между помещениями, имеющими индивидуальный вход с улицы и помещениями, вход в которые возможен из общего коридора здания. Помещения с отдельным входом оцениваются в среднем до 15% дороже. Объекты, расположенные не на центральных улицах, либо на улицах с низкой интенсивностью транспортных и людских потоков, предлагаются как в продажу, так и в аренду по ценам значительно ниже среднего уровня цен по городу. Так арендная ставка для офисных помещений в промышленных районах города с затрудненным доступом населения может быть до 2-х раз ниже аналогичных помещений, расположенных на центральных улицах с большими потоками людей.

Ниже приведена таблица диапазонов аренды/продажи объектов коммерческой недвижимости. Арендные ставки в таблице приведены с учетом коммунальных платежей (как правило плюс 100-150 рублей за 1 м² к чистой аренде).

Стоимость продажи приведена для зданий, находящихся в удовлетворительном состоянии. Нижняя граница – новые здания в строящихся домах с черновой отделкой. Цены на здания, находящиеся в аварийном состоянии не включены в таблицу, так как такие предложения являются не типичными для рынка.

⁷ <http://www.duma-sarov.ru/>

⁸ Для помещений под торговлю

Статистика стоимости аренды и продажи 1 кв.м. коммерческой недвижимости г. Сарова⁹

Наименование	Ср.стоимость, IV кв. 2015 г.	Верх. граница	Ниж. граница	Ср.стоимость, 1 кв.м. на август 2023 г., руб.	Верх. граница	Ниж. граница
Стоимость аренды (руб/кв.м в месяц)¹⁰						
Офисы	500,00	900,00	250,00	490,00	700,00	250,00
Торговая	750,00	1500,00	350,00	510,00	1500,00	350,00
Производство/склады	210,00	350,00	70,00	215,00	350,00	100,00
Стоимость продажи (руб/кв.м)						
Офисы	42000,00	60000,00	24000,00	60000,00	90000,00	50000,00
Торговая	48000,00	70000,00	26000,00	60000,00	98000,00	50000,00
Производство/склады	17500,00	30000,00	5000,00	25000,00	40000,00	15000,00

Наиболее сильно на размер арендной платы влияет расположение объекта. Чем выше поток потенциальных покупателей, тем выше арендная плата. За одинаковые по качеству помещения могут просить аренду, различающуюся до двух раз.

Для помещений, пригодных для использования под офисы в неспециализированных зданиях, рыночная арендная ставка с учетом коммунальных платежей находится в диапазоне от 300 до 600 рублей за 1 м² в месяц с учетом коммунальных платежей (от 120 рублей без коммуналки), в зависимости от места расположения, качества внутренней отделки, площади помещения, расположения помещения в здании.

При этом по ставке 500-600 рублей за 1 м² в месяц предлагаются офисы в современных специализированных офисных зданиях в районе улицы Курчатова, Московской, Герцена.

На размер арендной платы для помещений, приспособленных для торговли, оказывает значительное влияние наличие отдельного входа. При наличии отдельного входа стоимость аренды возрастает на 5-10%. Для офисных помещений это параметр менее значим.

Размер помещения практически не влияет на арендную плату. Исключение – «якорные» клиенты, занимающие от 50% площадей. Для таких клиентов Арендодатель, как правило, готов сделать скидку от 10%

Для помещений, пригодных для использования под производство и склады, рыночная арендная ставка с учетом коммунальных платежей находится в диапазоне от 100 до 350 рублей за 1 м² в месяц, в зависимости от места расположения, отопления, площади помещения, подъезда к зданию, наличия парковки и т.д. Причем, наиболее значимым являются факторы расположения и отопления. Разница в размере арендной ставки для помещений, имеющих отопление и без такового, может достигать 50%. То же самое и с удобством расположения помещений.

Так же следует отметить, что в сегменте производственных и складских помещений имеется явное преобладание предложения над спросом. В своем большинстве спросом пользуются относительно небольшие помещения площадью до 1000 м². Более крупные производственно-складские помещения спросом практически не пользуются, и арендная ставка по таким помещениям может находиться на уровне экономической целесообразности содержания помещения, так как продажа таких помещений в условиях закрытости города Саров маловероятна. Помещения, находящиеся на режимных территориях (доступ на территорию только по специальным пропускам) интересны лишь ограниченному кругу потенциальных инвесторов.

⁹ Цены предложений. Данные агентств недвижимости города (ЗАО «Агентство недвижимости ФСР» т.97-525, АН «Саровский центр услуг»), средств массовой информации (газеты «Новый город», «Городской курьер», «Бизнес-Курьер» 2012 г.в.), на основании договоров ООО «Альянс-Саров» (т.3-42-59), ИП Вилков А.С. (т. 5-78-72), ЗАО «АСС» (т.4-15-37).

¹⁰ По системе «все включено».

Сектор гостиничной недвижимости – достаточно новое направление на рынке нежилой недвижимости города Саров. В 2019-2022 году в городе Саров появилось два новых специализированных здания гостиниц: на улице Гагарина и на улице Павлика Морозова. Это говорит о том, что данный сектор недвижимости востребован и расширяется. Особенность сегмента рынка гостиничной недвижимости в г.Саров является то, что он практически полностью ориентирован на иногороднего потребителя.

На сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости Сарова отмечается застой. Наиболее развиты рынки торговой и офисной недвижимости, но лидером является торговая недвижимость, что объясняется тем, что совсем недавно это был самый динамично развивающийся сектор рынка недвижимости г. Сарова.

Предложения по аренде торгово-офисных помещений в окрестностях города Саров достаточно редки. При этом следует отметить, что арендные ставки в соседних с городом Саров населенных пунктах и районных центрах, сопоставимы с арендными ставками на аналогичные помещения в городе Саров. Связано это в первую очередь с дефицитом подобных помещений в небольших населенных пунктах.

8.5.Основные выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости.

На дату проведения оценки, на рынке коммерческой недвижимости в г.Саров наблюдаются кризисные явления. Количество предложений к продаже и к аренде за прошедший календарный год значительно снизилось. Связано это с крайне низким интересом к коммерческой недвижимости в городе Саров. Как следствие этого, цены предложений к продаже, а так же предложений к аренде меняются крайне медленно, значительно отставая от среднего уровня инфляции в стране. Оценщик прогнозирует, что застой на рынке коммерческой недвижимости будет продолжаться и в начале 2024 года.

8.6.Рынок строительных материалов¹¹

По данным ежемесячного мониторинга «Банка России», 90% россиян заметили рост цен на продукты, товары и услуги в апреле 2023 года по сравнению с мартом, причем только 12% назвали его незначительным. В частности, 19% сообщили, что за последний месяц очень сильно выросли цены на строительные материалы. Улучшения ситуации россияне не ожидают: 72% были уверены, что в мае цены станут еще выше, 13% — что останутся на прежнем уровне. «К концу 2022 года можно было уверенно говорить о том, что цены на строительные материалы стали снижаться после достижения пиковых значений. Но сейчас падение остановилось. Более того: весной 2023 года с учетом начала активного строительного сезона видно, что товары стали дорожать. Особенно это касается материалов, которые имеют в своем составе сырье иностранного производства. Спрос на строительство и ремонт сегодня есть, поставки идут в хорошем темпе, но сырьевая инфляция продолжает расти, поставщики уже начинают повышать ценник. Кроме того, дорожают газ и электричество, что тоже влияет. По нашим прогнозам, динамика цен на рынке строительных материалов в этом году может дойти до 7–12%», — отметил Максим Тарасов, директор по продажам Rockwool. На увеличение стоимости строительства может повлиять и дефицит рабочих рук: о проблеме кадрового голода сегодня открыто говорят на государственном уровне. Строители — не исключение, по данным рекрутинговой платформы HeadHunter, на одну вакансию строителя приходится всего 3,2 резюме, что говорит о дефиците

¹¹ Источник: <https://www.retail.ru/news/rockwool-k-kontsu-goda-tseny-na-rynke-stroymaterialov-mogut-vyrasti-na-7-12-21-iyunya-2023-229876/>

соискателей и высоком спросе на такой персонал. В связи с геополитической ситуацией и экономической обстановкой в 2023 россиянам по-прежнему затруднительно выезжать за границу. И сейчас перед жителями страны также встал вопрос: отдыхать за городом или путешествовать по России. Внутренний туризм доступен, но туры подросли в цене, поэтому собственные дачи по-прежнему актуальны, спрос на них только растет. Следовательно, тренд на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) сохранится. Интерес к ИЖС подтвердил и мониторинг «Банка России». Возможность приобретения или строительства нового жилья в ближайшие пять лет сегодня рассматривают 27% россиян. Из них сразу 9% планируют вложиться в строительство собственного частного дома, 8% хотят купить квартиру на вторичном рынке, 7% — в новостройке или строящемся доме, а 5% намерены приобрести уже готовый частный дом. Еще 2% затруднились ответить. Таким образом, популярность ИЖС среди тех, кто собирается кардинально поменять свои жилищные условия, почти не уступает квартирам. По данным опроса компании Rockwool, главные причины популярности ИЖС — наличие собственного земельного участка, отсутствие соседей и тишина, а также возможность сделать индивидуальную планировку. «Тренд этого года — рост интереса к ипотечным коттеджам. Если раньше из десяти домов два были взяты в ипотеку, то теперь — восемь. Сейчас даже крупные девелоперы заходят на рынок ИЖС с проектами коттеджных поселков. Основная причина, которая должна привлечь интерес покупателя к таким точкам — развитая инфраструктура. В целом сегодня спросу на ИЖС очень способствует реализация льготных ипотечных программ», — добавил Максим Тарасов. — В случае активного распространения ипотечного кредитования на частные дома увеличится и спрос на создание качественных проектных решений. Поэтому можно ожидать нехватку проектных и архитектурных организаций. Альтернативой будет использование типовых проектов, которые имеют ряд ограничений». По данным «Дом.РФ», за первый квартал 2023 года российские банки предоставили около 12 тысяч кредитов на ИЖС на общую сумму 50 млрд рублей. В компании предполагают, что к концу года объемы выдачи ипотеки на ИЖС достигнут 50 тысяч кредитов. Рост цен на строительные материалы, помноженный на рост интереса к индивидуальному жилищному строительству привел к «перетеканию» клиентов в эконом-сегмент. Если на «люкс» свой клиент остался, то все те, кто был заинтересован в средней ценовой категории, стали сокращать издержки и смотреть в сторону экономии. Теперь покупатель готов тратить больше времени на поиск наиболее выгодного предложения на рынке. «Условно, раньше, чтобы утеплить стену или возвести межкомнатную перегородку, человек ехал в ближайший или привычный магазин. Теперь же он посмотрит на нескольких сайтах сетевых магазинов, „пройдется“ по маркетплейсам, сходит на рынок и только потом примет решение о покупке. Поэтому сейчас компании и бренды-производители „бьются“ за каждого клиента. Основные инструменты этой „борьбы“ — повышение уровня клиентского сервиса, специальные акции и уникальные предложения, а также доступность продукта и удобство доставки», — рассказал Максим Тарасов. Изменения произошли и в торговых сетях: многие из них перешли к более тесной работе с поставщиками-производителями, а также увеличили количество совместных маркетинговых активностей. В частности, цены на строительные материалы для инженерных систем могут вырасти на 12–15%, на кабельную продукцию, электрику и свет — на 10–12%, на древесину, продукты деревообработки, а также на сухие смеси — в пределах 10%. Кроме того, может продолжиться рост цен на сантехническую продукцию (на 7–9%), а также на отделочные материалы (6–7%).

8.7. Выводы по анализу рынка.

На рынке строительных материалов так же наблюдается подорожание и предпосылок к снижению цен нет.

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. В общем случае, при определении стоимости объекта оценки обычно используются следующие подходы:

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения ФСО №7:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке;

- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный, расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, определение прибыли предпринимателя, определение износа и устареваний, определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний, определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов, данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, сметных расчетов, информации о рыночных ценах на строительные материалы, других данных;

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

Вывод: У оценщика имеется вся необходимая информация для использования Затратного подхода. Кроме того, учитывая анализ наилучшего использования, результаты расчетов затратным подходом будут иметь наименьшую погрешность по сравнению с возможными результатами, полученными другими подходами.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения ФСО №7:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и

использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости Объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

-для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), вид использования и (или) зонирование, местоположение объекта, физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики, экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Вывод: В соответствии с ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. У оценщика отсутствует достаточный объем информации для использования сравнительного подхода, что является обоснованием для отказа от использования сравнительного подхода.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения ФСО №7:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая

при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Каждый из этих подходов приводит к получению разных ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет определить степень весомости каждого подхода и сделать окончательное заключение о рыночной стоимости Объекта оценки.

Вывод: Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Другим положением оценки по ее доходности является принцип, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Таким образом, использование доходного подхода подразумевает, что стоимость недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи помещений в аренду. Физическое состояние объектов оценки не предполагает возможности сдачи их в аренду и возможности получения потока доходов от этого. Кроме того, учитывая месторасположение объектов оценки, у оценщика имеются сомнения в том, что объекты оценки вообще могут быть сданы в аренду, то есть генерировать сколь либо значимый поток доходов. Все сказанное является обоснованием для отказа от применения данного подхода для расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Расчеты будут проводиться с использованием затратного подхода.

10.1. Методика затратного подхода.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который основывается на предположении, что покупатель, проявляя должную благоразумность и осведомленность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству объекта в оптимальный период времени. При таком подходе определяется стоимость нового строительства

копии объекта (или аналога, полностью замещающего его по функциям), которая уменьшается на величину совокупного износа (совместное действие физического износа, а так же внешнего и функционального устаревания) в стоимостном выражении. Итоговый результат отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки, рассчитанной затратным подходом.

Рыночная стоимость помещения на дату оценки, рассчитывается в Отчете по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{земли}} + ПВС_{2024} \times (1 - K_{\text{общ}}),$$

где:

$C_{\text{земли}}$ – рыночная стоимость земельного участка под зданием (в рамках настоящего отчета не учитывается)

$ПВС_{2024}$ – сумма затрат на замещение объекта на дату оценки;

$K_{\text{общ}}$ – коэффициент совокупного износа объекта, отражающий воздействие на объект износа и всех видов устаревания (функционального и внешнего), он находится по формуле:

$$K_{\text{общ}} = 1 - (1 - K_{\text{ф}}) \times (1 - K_{\text{функц}}) \times (1 - K_{\text{в}}),$$

где:

$K_{\text{ф}}$ – коэффициент физического износа в долевым выражении от стоимости нового строительства;

$K_{\text{функц}}$ – коэффициент функционального устаревания;

$K_{\text{в}}$ – коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

- по отношению фактического срока службы элементов объекта к нормативному сроку службы;
- визуальным контролем с применением методических материалов.

Такова классическая методика расчета затратным подходом. Использование объектов оценки по прямому назначению невозможно. Наилучший вариант использования объекта оценки – это его разбор и продажа высвободившихся материалов, для которых возможно повторное использование. Следовательно, в классическом виде методика затратного подхода не применима.

Тем не менее, применение затратного подхода для объекта оценки возможно благодаря методике, описанной в документе «СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», которая связывает сумму затрат на замещение (восстановительную стоимость) объекта недвижимости, его физическое состояние с выходом материалов.

В документе СН 436-72 обобщен огромный объем статистической информации по взаимосвязи конструкции объектов недвижимости, степени износа и других характеристик со стоимостью материалов получаемых в результате разбора и сноса объектов недвижимости.

Описание методики «СН 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе»:

1. "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.
2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации, характеризующих сносимые здания.
4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:
 - первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;
 - второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;
 - третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;
 - четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).
5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

Таблица 1. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	Г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	1,05	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Таким образом, для расчета стоимости объекта оценки необходимо провести расчет восстановительной стоимости объектов оценки, расчет величины совокупного износа и после этого, используя **таблицу 1** вычислить стоимость материалов, которые могут быть реализованы после сноса здания. Стоимость этих материалов и будет отождествляться с рыночной стоимостью объектов оценки.

10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка ($C_{земли}$)

Земельный участок под объектами оценки не выделен. У собственника зданий отсутствуют какие-либо права на земельный участок, на котором расположены здания¹².

Кроме того, в соответствии с заданием на оценку, стоимость земельного участка не должна учитываться в стоимости объектов оценки.

Исходя из сказанного выше, стоимость земельного участка в дальнейших расчетах не учитывается.

10.3. Расчет суммы затрат на замещение объекта оценки ($ПВС_{2024}$)

Для определения $ПВС_{2024}$ использовался метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового объекта. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина рыночной стоимости нового строительства.

При расчете $ПВС_{2024}$ оценщиком использовались следующие источники:

- сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Промышленные здания 2016» разработанные ООО «Ко-Инвест», Москва. При определении стоимости нового строительства удельные базисные показатели стоимости принимаются для I территориального пояса и II климатического района;

- официально опубликованные индексы приведения цен от базисного уровня к уровню цен на дату оценки. Индексы цен представляют собой отношение стоимости строительной продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне.

При использовании справочника оценщика Ко-Инвест, сумма затрат на замещение рассматриваемых объектов недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВС_{2024} = УС_{16} \times VSL \times K_{\text{поправочный}} \times K_{\text{ПП}} \times K_{\text{НДС}},$$

где:

$УС_{16}$ – стоимость единицы измерения в уровне цен 2016 г. (базисный стоимостной показатель);

VSL – количество единиц измерения у оцениваемого объекта (строительный объем в м³ (V); площадь в м² (S), длина в м (L)).

$K_{\text{поправочный}}$ – коэффициент учитывающий изменение цен строительства относительно базисного года.

$$K_{\text{поправочный}} = K_{\text{инфл}} \times K_{\text{рег}}$$

где:

$K_{\text{инфл}}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($K_{\text{инфл}}$) после 1 января 2016 г. рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = I_o / I_{16}$$

Где:

I_o и I_{16} – рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2016 г.

¹² Оценщику не предоставлена подобная информация.

$I_{16} = 7,68$. Значение принято из письма Минстроя РФ №4688-ХМ/05 от 19.02.2016 «Рекомендуемые к применению в I квартале 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования». Приложение 4 к письму, стр.23. Индекс по экономике в целом.

- 23 -

Приложение 4
к письму Минстроя России
от 19 февраля 2016 г. № 4688-ХМ/05

Индексы изменения сметной стоимости
прочих работ и затрат к уровню цен по состоянию на 01.01.2000
на I квартал 2016 года
(без НДС)

№ п/п	Отрасли народного хозяйства и промышленности	Индексы на прочие работы и затраты
1	2	
1	Экономика в целом	7,68
2	Электроэнергетика	8,42
3	Нефтедобывающая	6,62
4	Газовая	6,52
5	Угольная	8,65
6	Сланцевая	9,11
7	Торфяная	9,19
8	Черная металлургия	7,25

$I_o = 11,65$. Значение принято из письма Минстроя РФ №76452-АЛ/09 от 08.12.2023 «Рекомендуемые к применению в IV квартале 2023 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования». Приложение 4 к письму, стр.95. Индекс по экономике в целом.

95

Приложение № 4
к письму Минстроя России
от _____ № _____

Индексы изменения сметной стоимости
прочих работ и затрат к уровню цен по состоянию на 01.01.2000
на IV квартал 2023 года
(без НДС)

№ п/п	Отрасли народного хозяйства и промышленности	Индексы на прочие работы и затраты
1	2	
1	Экономика в целом	11,65
2	Электроэнергетика	12,82
3	Нефтедобывающая	10,05
4	Газовая	9,89
5	Угольная	13,20
6	Сланцевая	13,88
7	Торфяная	13,99
8	Черная металлургия	11,04
9	Цветная металлургия	10,66
10	Нефтеперерабатывающая, химическая и нефтехимическая	14,57
11	Тяжелое, энергетическое и транспортное машиностроение	12,53
12	Приборостроение	12,53

$K_{рег}$ – регионально-экономические поправки, которые позволяют выйти на уровень стоимости объектов в конкретном регионе (г.Саров Нижегородской области) по отношению к базисной Московской области.

$$K_{рег} = P_{Саров} / P_{МО}$$

Где:

$P_{Саров}$ и $P_{МО}$ – региональные коэффициенты изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пуско-наладочных работ для г.Саров Нижегородской и Московской области соответственно. Значения приняты из писем Минстроя РФ №73528-ИФ/09 от 28.11.2023 и №78338-ИФ/09 от 15.12.2023 «Рекомендуемые к применению в IV квартале 2023 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования».

Для г.Саров (стр.24, 28 письма №73528-ИФ/09 от 28.11.2023):

		Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства				
Объект строительства		Республика Башкортостан	Кировская область	г.Саров Нижегородская область	Нижегородская область	
Административные здания	Оплата труда	30,80	30,65	33,49	28,64	
		24,36	30,95	28,37	29,46	
	Материалы, изделия и конструкции	7,19	7,37	7,40	7,24	
		6,48	8,07	7,13	6,48	
	Эксплуатация машин и механизмов	12,26	12,07	12,55	11,71	
Детские сады		10,70	11,73	11,43	10,19	
	Оплата труда	30,80	30,65	33,49	28,64	
		24,36	30,95	28,37	29,46	
	Материалы, изделия и конструкции	7,53	7,77	7,68	7,63	
		7,62	8,16	8,31	7,72	
Прочие объекты	Эксплуатация машин и механизмов	12,75	12,51	12,94	12,13	
		10,47	11,37	11,36	10,18	
	Оплата труда	30,80	30,65	33,49	28,64	
		24,36	30,95	28,37	29,46	
	Материалы, изделия и конструкции	8,45	8,97	8,82	8,57	
Пусконаладочные работы		7,94	8,95	8,81	7,65	
	Эксплуатация машин и механизмов	11,86	11,63	12,02	11,35	
		10,40	11,02	10,85	9,55	
	Оплата труда	30,80	30,65	33,49	28,64	
		24,36	30,95	28,37	29,46	
Прочие объекты	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	
		-	-	-	-	
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	
		-	-	-	-	
	Оплата труда	-	-	-	-	

Для Московской области (стр.2, 6 письма №78338-ИФ/09 от 15.12.2023)

		Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
Объект строительства		Брянская область	Липецкая область	Московская область	Рязанская область	Воронежская область	Калужская область	
Прочие	Оплата труда	29,90	30,01	46,18	28,57	28,17	31,15	
		41,26	-	46,18	-	29,48	33,23	
	Материалы, изделия и конструкции	8,34	8,40	8,36	8,34	8,31	8,26	
		9,44	-	8,57	-	8,89	10,07	
	Эксплуатация машин и механизмов	11,49	11,49	13,88	11,27	11,22	11,67	
Административные здания		13,28	-	14,33	-	11,66	11,27	
	Оплата труда	29,90	30,01	46,18	28,57	28,17	31,15	
		41,26	-	46,18	-	29,48	33,23	
	Материалы, изделия и конструкции	7,52	7,51	7,52	7,55	7,55	7,53	
		8,03	-	7,72	-	7,58	7,47	
Прочие объекты	Эксплуатация машин и механизмов	12,37	12,33	14,66	12,13	12,10	12,56	
		15,95	-	14,87	-	12,56	12,84	
	Оплата труда	29,90	30,01	46,18	28,57	28,17	31,15	
		12,99	-	14,77	-	9,30	9,53	
	Оплата труда	29,90	30,01	46,18	28,57	28,17	31,15	
Прочие объекты		41,26	-	46,18	-	29,48	33,23	
	Материалы, изделия и конструкции	8,69	8,56	8,61	8,56	8,55	8,56	
		9,29	-	8,89	-	9,26	9,36	
	Эксплуатация машин и механизмов	11,98	11,94	13,80	11,78	11,77	12,14	
		14,88	-	14,11	-	12,38	12,19	

Расчет регионально-экономические поправки по группам объектов приведен ниже.

Элемент прямых затрат	$P_{Саров}$	$P_{МО}$	$K_{рег}$ по элементам прямых затрат	$K_{рег}$ средние значение
Административные здания				
Оплата труда	33,49	46,18	0,725	0,855
Материалы изделия и конструкции	7,4	7,52	0,984	
Эксплуатация машин и механизмов	12,55	14,66	0,856	
Прочие объекты				
Оплата труда	33,49	46,18	0,725	0,874
Материалы изделия и конструкции	8,82	8,61	1,024	
Эксплуатация машин и механизмов	12,02	13,8	0,871	

Расчет поправочного коэффициента приведен ниже:

Для $K_{поправочный}$ от уровня 2016г. для здания Административно-бытового корпуса

	$K_{инфл}$		$K_{рег}$		$K_{поправочный}$ общее значение индекса
	I_o	I_{16}	$P_{Саров}$	$P_{МО}$	
Значения индексов	11,65	7,68			1,297
	$K_{инфл} = 1,517$		$K_{рег} = 0,855$		

Для $K_{поправочный}$ от уровня 2016г. для остальных промышленных зданий

	$K_{инфл}$		$K_{рег}$		$K_{поправочный}$ <i>общее значение индекса</i>
	I_o	I_{16}	$P_{Саров}$	$P_{МО}$	
<i>Значения индексов</i>	11,65	7,68			1,325
	$K_{инфл} = 1,517$		$K_{рег} = 0,874$		

$K_{ин}$ – коэффициент, учитывающий в структуре стоимости нового строительства прибыль предпринимателя. Прибыль строительного подрядчика уже учтена в удельной базисной стоимости строительства. В данном случае прибыль предпринимателя (инвестора), вкладывающего денежные средства в строительство объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя для рассматриваемых объектов принята равной 15,1% по информации из «Справочник оценщика недвижимости 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»¹³. $K_{ин} = 1,151$

Таблица 21. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа производственно-складской недвижимости.

Универсальные производственно-складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	15,6%	10,2%	21,0%
2	Санкт-Петербург	14,6%	9,2%	19,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,6%	10,2%	21,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	15,4%	8,9%	21,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,1%	9,7%	20,5%

¹³ «Справочник оценщика 2023. Производственно-складская недвижимость», стр.71, т.21.

$K_{НДС}$ – коэффициент, учитывающий в структуре стоимости нового строительства налог на добавленную стоимость. При НДС равном 20%, $K_{НДС} = 1,20$.

Для определения стоимость единицы измерения в уровне цен 2016 г. ($УС_{16}$) был использован справочник «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области», ООО «Ко-Инвест», 2016г.

В справочных показателях стоимости, включенных в Ко-Инвест, который был использован в настоящем отчете, учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты;
- накладные расходы;
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам сводного расчета стоимости, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

Для расчетов использовались табличные значения из Справочника КО-ИНВЕСТ 2016. «Промышленные здания».

10.3.1. Расчеты для здания административно-бытового корпуса.

Для расчетов использовался следующий табличный аналог:

Объект: здание блока вспомогательных помещений.

Аналог ruПЗ.01.000.0007. Стр.41.

Фундаменты – бетонный.

Стены наружные – кирпичные.

Перекрытия и покрытия – железобетонные сборные

Кровля – два слоя рулонная.

Полы – цементные/деревянные/ПВХ плитка.

Отделка внутренняя – улучшенная.

Единица измерения – метр кубический

Стоимость объекта, в ценах на 01.01.2016 года: 5 727,00 руб. / 1 м³.

ЗДАНИЕ БЛОКА ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ										Высота, м: 7,75		КС-1						
ОПИСАНИЕ:										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные								
С подвалом										КРОВЛЯ — Два слоя рулонная								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПОЛЫ — Цементные / деревянные / ПВХ плитка								
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки										ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная								
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные																		
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.01.000.0007										7500		Есолом	руб. на 1 м³	5 727				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗДЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧие КОНСТРУКЦИИ	ОСООБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЕДНУ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧие СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.01.000.0007	1030,45 17,99%		882,13 15,40%	377,31 6,59%	858,71 14,99%	400,73 7,00%		515,22 9,00%	286,23 5,00%	343,47 6,00%	286,23 5,00%	260,22 4,54%	275,83 4,82%	187,35 3,27%	23,42 0,41%		5727,30 100,00%	

Для расчетов необходимо внести корректировку на разницу в строительных объемах между объектом оценки и табличным аналогом.

Корректировка рассчитана по информации из справочника оценщика «Промышленные здания 2016», стр.26:

Поправка на разницу в объеме (V , m^3) или площади (S , m^2) между оцениваемым зданием V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Расчет корректировки проведен ниже:

Отношение между строительным объемом объекта оценки (V_o) и табличным аналогом ($V_{спр}$) составляет: $10770,3 / 7500 = 1,44$. Следовательно, корректировка составляет 0,87. $K_o = 0,87$.

Расчет суммы затрат на замещение для здания

Параметр	Обозначение	Значение
Стоимость единицы на 2016г., руб.	$УС_{16}$	5727,00
Коэффициент изменения цен	$K_{поправочный}$	1,297
Корректировка на разницу в строительных объемах	K_o	0,87
Количество единиц	Строительный объем, V , m^3	10770,3
Учет НДС	$K_{ндс}$	1,2
Учет прибыли предпринимателя	$K_{пп}$	1,151
Сумма затрат на замещение на 2024., руб.	$ПВС_{2024}$	96 142 557,36

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, стоимость затрат на замещение объекта оценки составляет на февраль 2024г.:

$$ПВС_{2024} = 96\,142\,557,36 \text{ рубля.}$$

10.3.2. Расчеты для здания Формовочного пролета №2.

Здание формовочного пролета является частью типового здания завода железобетонных изделий, поэтому для расчетов был взят следующий аналог:

Объект: завод железобетонных изделий.

Аналог ruПЗ.11.000.0126. Стр.616

Фундаменты – железобетонный

Каркас – сборный железобетонный

Стены наружные с отделкой – легкобетонные

Перекрытия и покрытия – железобетонные сборные

Кровля – стальной профлист.

Этажность преобладающая – 1

Средняя высота здания – 10,8 м.

Длина здания – 150 м.
 Ширина здания – 90 м. (5 пролетов)
 Ширина пролета – 18 м.
 Единица измерения – метр кубический
 Стоимость объекта, в ценах на 01.01.2016 года: 2 897,00 руб. / 1 м³.

© КО-ИНВЕСТ 2016

ЗАВОД ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ *

Этажность: 1 • Высота, м: 10,8

КС-4

ОПИСАНИЕ:

Этажность преобладающей части здания — 1
Средняя высота здания (этажа), м — 10,8
Длина, м — 150
Ширина, м — 90
Преобладающий пролет, м — 18
Грузоподъемность кранов, т — 5 / 10 / 20
Объем подвала, тыс. м³ — 0,135

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
КАРКАС — Сборный железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные
Площадь наружных стен, м² — 3495
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м² — 5150
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Стальной профлист
ПРОЕМЫ — Площадь окон, м² — 1275

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

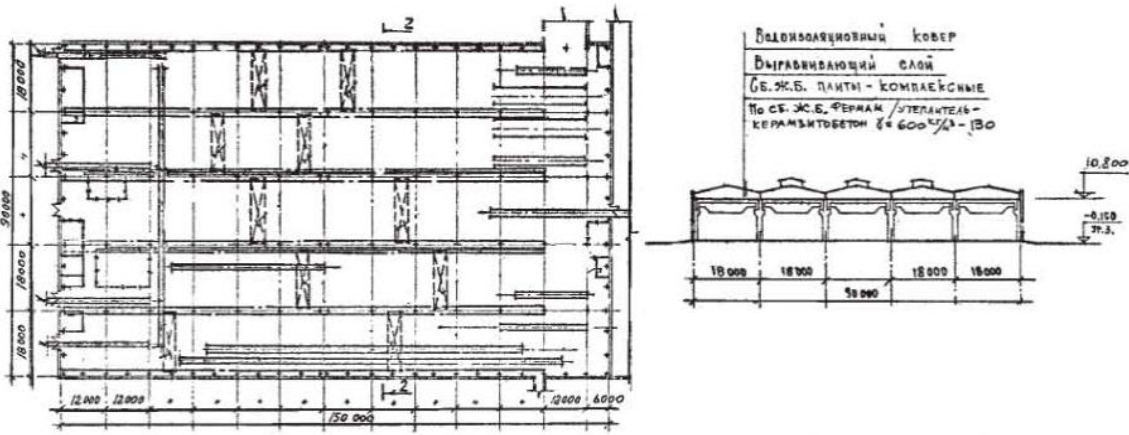
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ								ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruПЗ.11.000.0126								184830	14175	Б-300	руб. на 1 м ³	2 897					
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНО-ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕН-НЯЯ ОТ-ДЕЛКА	ПРОЧЕ-Е КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИ-ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛАНТЫ	ОТОПЛЕ-НИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО-НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ-ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА-ЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕ-НИЕ	СЛАБО-ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ-Е СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.11.000.0126	428,62 14,80%	474,13 16,37%	168,04 5,80%	118,73 4,10%	231,71 8,00%	144,90 5,00%	190,03 6,56%	164,60 5,68%	62,32 2,15%	408,17 14,09%	230,36 7,95%	115,85 4,00%	89,86 3,10%	57,93 2,00%	11,65 0,40%	2896,91 100,00%	

Architectural drawing of a building section showing internal structure, walls, and floor levels. Dimensions are indicated in meters.

Техническое описание кровельной конструкции:

Водонепроницаемый ковер
Выравнивающий слой
Об. ж.б. плиты - компактные
По об. ж.б. фермам / утеплитель - керамзитобетон 600 мм - 130

Dimensions: 18 000, 18 000, 18 000, 18 000, 72 000. Vertical dimensions: 10 800, 0 150, 72 000.



Объем здания принят равным 25547 м³ из расчета произведения общей площади здания на высоту этажа 10,8 м.

Корректировка на разницу в объемах не применялась, так как объект оценки является частью табличного аналога.

Стоимость единицы измерения дана для здания в целом. У объекта оценки нет таких конструктивных элементов, как внутренних перегородок и стен по длинным сторонам здания. Для пролета длина стен на коротких сторонах принята равной 36 метрам (2 ширины пролета), а в процентном отношении: $2 \times 18 / (90 + 90 + 150 + 150)^{14} = 7,5\%$ от всех стен здания

Ниже проведен расчет стоимости единицы объема здания исходя из фактических параметров объекта оценки.

Стоимость конструктивных элементов в составе стоимости единицы объема здания содержится в описании табличного аналога выше.

¹⁴ 18 м. – ширина пролета; 90 м. – ширина здания; 150 м. – длина здания.

Расчет стоимости единицы.

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Стоимость конструктивного элемента, руб.</i>	<i>% наличия конструктивного элемента у объекта оценки</i>	<i>Стоимость элемента с учетом фактического наличия, руб.</i>
Фундаменты (подземная часть)	428,62	100,00%	428,62
Каркас	474,13	100,00%	474,13
Стены наружные	168,04	7,50%	12,60
Стены внутренние, перегородки	118,73	0,00%	0,00
Перекрытия и покрытия	231,71	100,00%	231,71
Кровли	144,90	100,00%	144,90
Проемы	190,03	100,00%	190,03
Полы	164,60	100,00%	164,60
Внутренняя отделка	62,32	100,00%	62,32
Прочие конструкции	408,17	100,00%	408,17
Особостроительные работы	230,36	100,00%	230,36
Водоснабжение и канализация	115,85	100,00%	115,85
Электроснабжение и освещение	89,86	100,00%	89,86
Слаботочные системы	57,93	100,00%	57,93
Прочие системы и спецоборудование	11,65	100,00%	11,65
ИТОГО, руб.	2 896,90		2 622,73

Таким образом, у объекта оценки стоимость единицы составляет 2 622,73 руб.

Расчет суммы затрат на замещение для здания

<i>Параметр</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Значение</i>
Стоимость единицы на 2016г., руб.	$УС_{16}$	2622,73
Коэффициент изменения цен	$K_{\text{поправочный}}$	1,325
Корректировка на разницу в строительных объемах	K_o	1,0
Количество единиц	<i>Строительный объем, $V, м^3$</i>	25547,0
Учет НДС	$K_{\text{НДС}}$	1,2
Учет прибыли предпринимателя	$K_{\text{ПП}}$	1,151
Сумма затрат на замещение на 2024., руб.	$ПВС_{2024}$	122 629 929,35

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, стоимость затрат на замещение объекта оценки составляет на февраль 2024г.:

$$ПВС_{2024} = 122\,629\,929,35 \text{ рублей.}$$

10.3.3. Расчеты для здания Формовочного пролета №3.

Здание формовочного пролета является частью типового здания завода железобетонных изделий, поэтому для расчетов был взят следующий аналог:

Объект: завод железобетонных изделий.

Аналог ruПЗ.11.000.0126. Стр.616

Фундаменты – железобетонный

Каркас – сборный железобетонный

Стены наружные с отделкой – легкобетонные

Перекрытия и покрытия – железобетонные сборные

Кровля – стальной профлист.

Этажность преобладающая – 1

Средняя высота здания – 10,8 м.

Длина здания – 150 м.

Ширина здания – 90 м. (5 пролетов)

Ширина пролета – 18 м.

Единица измерения – метр кубический

Стоимость объекта, в ценах на 01.01.2016 года: 2 897,00 руб. / 1 м³.

© КО-ИНВЕСТ 2016

ЗАВОД ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ *

Этажность: 1 • Высота, м: 10,8

КС-4

ОПИСАНИЕ:

Этажность преобладающей части здания — 1
Средняя высота здания (этажа), м — 10,8
Длина, м — 150
Ширина, м — 90
Преобладающий пролет, м — 18
Грузоподъемность кранов, т — 5 / 10 / 20
Объем подвала, тыс. м³ — 0,135

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
КАРКАС — Сборный железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные
Площадь наружных стен, м² — 3495
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м² — 5150
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Стальной профлист
ПРОЕМЫ — Площадь окон, м² — 1275

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
руПЗ.11.000.0126	184830	14175	Беском	руб. на 1 м ³	2 897													
	ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВОДКА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАНДШАФТ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
руПЗ.11.000.0126	428,62 14,80%	474,13 16,37%	168,04 5,80%	118,73 4,10%	231,71 8,00%	144,90 5,00%		190,03 6,56%	164,60 5,68%	62,32 2,15%	408,17 14,09%	230,36 7,95%	115,85 4,00%	89,86 3,10%	57,93 2,00%	11,65 0,40%		2896,91 100,00%

Объем здания принят равным 29011 м³ из расчета произведения общей площади здания на высоту этажа 10,8 м.

Корректировка на разницу в объемах не применялась, так как объект оценки является частью табличного аналога.

Стоимость единицы измерения дана для здания в целом. У объекта оценки нет таких конструктивных элементов, как внутренних перегородок и стен по длинным сторонам здания. Для пролета длина стен на коротких сторонах принята равной 36 метрам (2 ширины пролета), а в процентном отношении: $2 \times 18 / (90 + 90 + 150 + 150)^{15} = 7,5\%$ от всех стен здания

Ниже проведен расчет стоимости единицы объема здания исходя из фактических параметров объекта оценки.

¹⁵ 18 м. – ширина пролета; 90 м. – ширина здания; 150 м. – длина здания.

Стоимость конструктивных элементов в составе стоимости единицы объема здания содержится в описании табличного аналога выше.

Расчет стоимости единицы.

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Стоимость конструктивного элемента, руб.</i>	<i>% наличия конструктивного элемента у объекта оценки</i>	<i>Стоимость элемента с учетом фактического наличия, руб.</i>
Фундаменты (подземная часть)	428,62	100,00%	428,62
Каркас	474,13	100,00%	474,13
Стены наружные	168,04	7,50%	12,60
Стены внутренние, перегородки	118,73	0,00%	0,00
Перекрытия и покрытия	231,71	100,00%	231,71
Кровли	144,90	100,00%	144,90
Проемы	190,03	100,00%	190,03
Полы	164,60	100,00%	164,60
Внутренняя отделка	62,32	100,00%	62,32
Прочие конструкции	408,17	100,00%	408,17
Особостроительные работы	230,36	100,00%	230,36
Водоснабжение и канализация	115,85	100,00%	115,85
Электроснабжение и освещение	89,86	100,00%	89,86
Слаботочные системы	57,93	100,00%	57,93
Прочие системы и спецоборудование	11,65	100,00%	11,65
ИТОГО, руб.	2 896,90		2 622,73

Таким образом, у объекта оценки стоимость единицы составляет 2 622,73 руб.

Расчет суммы затрат на замещение для здания

<i>Параметр</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Значение</i>
Стоимость единицы на 2016г., руб.	$УС_{16}$	2622,73
Коэффициент изменения цен	$K_{\text{поправочный}}$	1,325
Корректировка на разницу в строительных объемах	K_o	1,0
Количество единиц	<i>Строительный объем, $V, м^3$</i>	29011,0
Учет НДС	$K_{\text{НДС}}$	1,2
Учет прибыли предпринимателя	$K_{\text{пп}}$	1,151
Сумма затрат на замещение на 2024., руб.	$ПВС_{2024}$	139 257 716,38

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, стоимость затрат на замещение объекта оценки составляет на февраль 2024г.:

$$ПВС_{2024} = 139\,257\,716,38 \text{ рублей.}$$

10.3.4. Расчеты для здания Формовочного пролета №4.

Здание формовочного пролета является частью типового здания завода железобетонных изделий, поэтому для расчетов был взят следующий аналог:

Объект: завод железобетонных изделий.

Аналог ruПЗ.11.000.0126. Стр.616

Фундаменты – железобетонный

Стоимость объекта, в ценах на 01.01.2016 года: 2 897,00 руб. / 1 м³.

Ниже проведен расчет стоимости единицы объема здания исходя из фактических параметров объекта оценки.

Стоимость конструктивных элементов в составе стоимости единицы объема здания содержится в описании табличного аналога выше.

Расчет стоимости единицы.

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Стоимость конструктивного элемента, руб.</i>	<i>% наличия конструктивного элемента у объекта оценки</i>	<i>Стоимость элемента с учетом фактического наличия, руб.</i>
Фундаменты (подземная часть)	428,62	100,00%	428,62
Каркас	474,13	100,00%	474,13
Стены наружные	168,04	7,50%	12,60
Стены внутренние, перегородки	118,73	0,00%	0,00
Перекрытия и покрытия	231,71	100,00%	231,71
Кровли	144,90	100,00%	144,90
Проемы	190,03	100,00%	190,03
Полы	164,60	100,00%	164,60
Внутренняя отделка	62,32	100,00%	62,32
Прочие конструкции	408,17	100,00%	408,17
Особостроительные работы	230,36	100,00%	230,36
Водоснабжение и канализация	115,85	100,00%	115,85
Электроснабжение и освещение	89,86	100,00%	89,86
Слаботочные системы	57,93	100,00%	57,93
Прочие системы и спецоборудование	11,65	100,00%	11,65
ИТОГО, руб.	2 896,90		2 622,73

Таким образом, у объекта оценки стоимость единицы составляет 2 622,73 руб.

Расчет суммы затрат на замещение для здания

<i>Параметр</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Значение</i>
Стоимость единицы на 2016г., руб.	$УС_{16}$	2622,73
Коэффициент изменения цен	$K_{\text{поправочный}}$	1,325
Корректировка на разницу в строительных объемах	K_o	1,0
Количество единиц	<i>Строительный объем, $V, м^3$</i>	26846,0
Учет НДС	$K_{\text{НДС}}$	1,2
Учет прибыли предпринимателя	$K_{\text{ПП}}$	1,151
Сумма затрат на замещение на 2024., руб.	$ПВС_{2024}$	128 865 349,48

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, стоимость затрат на замещение объекта оценки составляет на февраль 2024г.:

$$ПВС_{2024} = 128\,865\,349,48 \text{ рублей.}$$

10.3.5. Расчеты для здания Формовочного пролета №5.

Здание формовочного пролета является частью типового здания завода железобетонных изделий, поэтому для расчетов был взят следующий аналог:

Объект: завод железобетонных изделий.

Аналог ruПЗ.11.000.0126. Стр.616

Фундаменты – железобетонный

Каркас – сборный железобетонный

Стены наружные с отделкой – легкобетонные

Перекрытия и покрытия – железобетонные сборные

Кровля – стальной профлист.

Этажность преобладающая – 1

Средняя высота здания – 10,8 м.

Длина здания – 150 м.

Ширина здания – 90 м. (5 пролетов)

Ширина пролета – 18 м.

Единица измерения – метр кубический

Стоимость объекта, в ценах на 01.01.2016 года: 2 897,00 руб. / 1 м³.

© КО-ИНВЕСТ 2016

ЗАВОД ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ *

Этажность: 1 • Высота, м: 10,8

КС-4

ОПИСАНИЕ:

Этажность преобладающей части здания — 1
Средняя высота здания (этажа), м — 10,8
Длина, м — 150
Ширина, м — 90
Преобладающий пролет, м — 18
Грузоподъемность кранов, т — 5 / 10 / 20
Объем подвала, тыс. м³ — 0,135

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
КАРКАС — Сборный железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные
Площадь наружных стен, м² — 3495
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м² — 5150
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Стальной профлист
ПРОЕМЫ — Площадь окон, м² — 1275

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruПЗ.11.000.0126	184830	14175	Бюджет	руб. на 1 м ³	2 897													
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСООБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.11.000.0126	428,62 14,80%	474,13 16,37%	168,04 5,80%	118,73 4,10%	231,71 8,00%	144,90 5,00%		190,03 6,56%	164,60 5,68%	62,32 2,15%	408,17 14,09%	230,36 7,95%	115,85 4,00%	89,86 3,10%	57,93 2,00%	11,65 0,40%		2896,91 100,00%

Высота формовочного пролета №5 отличалась от высоты формовочных пролетов №№1-4 и составляла 7,75 м. Объем здания принят равным 19264 м³ из расчета произведения общей площади здания на высоту этажа 7,75 м.

Корректировка на разницу в объемах не применялась, так как объект оценки является частью табличного аналога.

Стоимость единицы измерения дана для здания в целом. У объекта оценки нет таких конструктивных элементов, как внутренние перегородки, перекрытия и покрытия, кровли, проемы. Зато, у пролети имеются все 4 стены (в отличие от формовочных пролетов №№1-4).

Ниже проведен расчет стоимости единицы объема здания исходя из фактических параметров объекта оценки.

Стоимость конструктивных элементов в составе стоимости единицы объема здания содержится в описании табличного аналога выше.

Расчет стоимости единицы.

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Стоимость конструктивного элемента, руб.</i>	<i>% наличия конструктивного элемента у объекта оценки</i>	<i>Стоимость элемента с учетом фактического наличия, руб.</i>
Фундаменты (подземная часть)	428,62	100,00%	428,62
Каркас	474,13	100,00%	474,13
Стены наружные	168,04	100,00%	168,04
Стены внутренние, перегородки	118,73	0,00%	0,00
Перекрытия и покрытия	231,71	0,00%	0,00
Кровли	144,90	0,00%	0,00
Проемы	190,03	0,00%	0,00
Полы	164,60	100,00%	164,60
Внутренняя отделка	62,32	100,00%	62,32
Прочие конструкции	408,17	100,00%	408,17
Особостроительные работы	230,36	100,00%	230,36
Водоснабжение и канализация	115,85	100,00%	115,85
Электроснабжение и освещение	89,86	100,00%	89,86
Слаботочные системы	57,93	100,00%	57,93
Прочие системы и спецоборудование	11,65	100,00%	11,65
ИТОГО, руб.	2 896,90		2 211,53

Таким образом, у объекта оценки стоимость единицы составляет 2 211,53 руб.

Расчет суммы затрат на замещение для здания

<i>Параметр</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Значение</i>
Стоимость единицы на 2016г., руб.	$УС_{16}$	2211,53
Коэффициент изменения цен	$K_{\text{поправочный}}$	1,325
Корректировка на разницу в строительных объемах	K_o	1,0
Количество единиц	<i>Строительный объем, $V, м^3$</i>	19264,0
Учет НДС	$K_{\text{НДС}}$	1,2
Учет прибыли предпринимателя	$K_{\text{пп}}$	1,151
Сумма затрат на замещение на 2024., руб.	$ПВС_{2024}$	77 972 560,13

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, стоимость затрат на замещение объекта оценки составляет на февраль 2024г.:

$$ПВС_{2024} = 77\,972\,560,13 \text{ рублей.}$$

10.3.6. Расчеты для здания бетоносмесительного цеха.

Для расчетов использовался следующий табличный аналог:

Объект: дозирочно-смесительные цехи.

Аналог ruПЗ.11.000.9141. Стр.543

Фундаменты – бетонные и железобетонные

Каркас – колонны железобетонные.

Стены наружные – кирпичные.

Перекрытия и покрытия – железобетонные

Кровля – рулонная.

Этажность – до 4-х этажей.

Единица измерения – метр кубический

Стоимость объекта, в ценах на 01.01.2016 года: 4 735,00 руб. / 1 м³.

ДОЗИРОВОЧНО-СМЕСИТЕЛЬНЫЕ ЦЕХИ												Этажность: от 1 до 4						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Перекрытия железобетонные / покрытия железобетонные						
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные и железобетонные												КРОВЛЯ — Рулонная						
КАРКАС — Колонны железобетонные																		
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.11.000.9141 КС-1 Здания одноэтажные и многоэтажные										50000		Econom	*руб. на 1 м³	4 735				
ruПЗ.11.000.9142 КС-9 Особостроительные работы стоимость 1 м² общей производственной площади первого этажа - Приямки, каналы, бункера, монорельсы и фундаменты под оборудование										50000		Econom	*руб. на 1 м²	37 602				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАВЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.11.000.9141	425,59 8,99%	1184,48 25,02%	568,43 12,00%	47,61 1,01%	568,43 12,00%	330,35 6,98%	238,09 5,03%		330,35 6,98%	190,47 4,02%	47,61 1,01%		282,73 5,97%	160,71 3,39%	321,42 6,79%		38,68 0,82%	4734,96 100,00%
ruПЗ.11.000.9142												37602,3 100,00%						37602,3 100,00%

Объем здания принят равным 6414 м³ из расчета произведения общей площади здания на высоту этажа 3,5 м.

Расчет суммы затрат на замещение для здания

Параметр	Обозначение	Значение
Стоимость единицы на 2016г., руб.	УС ₁₆	4735,00
Коэффициент изменения цен	К _{поправочный}	1,325
Корректировка на разницу в строительных объемах	К _о	1,00
Количество единиц	Строительный объем, V, м³	6414,0
Учет НДС	К _{ндс}	1,2
Учет прибыли предпринимателя	К _{пп}	1,151
Сумма затрат на замещение на 2024., руб.	ПВС₂₀₂₄	55 584 208,81

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, стоимость затрат на замещение объекта оценки составляет на февраль 2024г.:

$$ПВС_{2024} = 55\,584\,208,81 \text{ рубля.}$$

10.4. Расчет совокупного износа.

Формула для расчета совокупного износа имеет следующий вид:

$$K_{\text{общ}} = 1 - (1 - K_{\phi}) \times (1 - K_{\text{функц}}) \times (1 - K_{\text{в}}),$$

где:

K_{ϕ} – коэффициент физического износа в долевым выражении от стоимости нового строительства;

$K_{\text{функц}}$ – коэффициент функционального устаревания;

$K_{\text{в}}$ – коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

- по отношению фактического срока службы элементов объекта к нормативному сроку службы;
- визуальным контролем с применением методических материалов.

Объекты оценки обладают физическим износом, который будет рассчитан ниже.

Функциональное устаревание отражает несоответствие элементов объекта современным требованиям (функциональные недостатки, создающие неудобства при наиболее эффективном использовании объекта и потери доходов по сравнению с объектами более современной конструкции). Функциональным устареванием может обладать даже вновь построенный объект в результате несоответствий или недостатков. В данном случае здание не имеет функционального устаревания. $K_{\text{функц}} = 0$.

Внешнее (экономическое) устаревание может быть вызвано внешними по отношению к объекту отрицательными факторами. Иногда его называют устареванием по местоположению или устареванием из-за окружающей среды. В данном случае здание не имеет внешнего устаревания. $K_{\text{в}} = 0$.

Таким образом, формула для расчета совокупного износа имеет вид:

$$K_{\text{общ}} = K_{\phi} \quad [2]$$

Расчет физического износа.

Физический износ оценивался без разделения на устранимый и неустранимый. Для определения физического износа здания применен метод разбивки на конструктивные элементы. Расчет велся либо в зависимости от состояния конструктивного элемента, либо в зависимости от срока его службы. Основой для определения удельных весов конструктивных элементов послужили соответствующие таблицы сборника КО-Инвест «Промышленные здания 2016».

Износ определялся для каждого конструктивного элемента в процентах согласно методике, определенной в ВСН 53-86(р), утвержденных Госгражданстроем, на основании факта осмотра. Итоговый процент физического износа определялся путем весового суммирования износов конструктивных элементов.

Для расчета физического износа использовалась следующая формула:

$$K_{\phi} = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times I_i$$

где:

K_{ϕ} – физический износ здания в %;

Φ_{ki} – физический износ i – го конструктивного элемента здания, в %;

I_i – удельный вес i – го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания в %;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Приведенный ниже износ в процентном состоянии соответствует состоянию конструктивных элементов здания¹⁷.

1. Расчет физического износа для здания административно-бытового корпуса.

Наименование Элементов строения	Удельный веса, %	Физ.износ по результатам осмотра, %	Удельные веса фактического о износа %	Описание состояния
Фундаменты (подземная часть)	17,99%	20,00%	3,60%	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа
Стены наружные	15,40%	30,00%	4,62%	Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен
Стены внутренние, перегородки, сантех кабины	6,59%	40,00%	2,64%	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями
Перекрытия и покрытия	14,99%	20,00%	3,00%	Трещины в плитах (усадочные или вдоль рабочего пролета)
Кровли	7,00%	100,00%	7,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Проемы	9,00%	100,00%	9,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Полы	5,00%	100,00%	5,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Внутренняя отделка	6,00%	100,00%	6,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие конструкции	5,00%	40,00%	2,00%	
Отопление, вентиляция	4,54%	100,00%	4,54%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Водоснабжение и канализация	4,82%	100,00%	4,82%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Электроснабжение и освещение	3,27%	100,00%	3,27%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Слаботочные системы	0,41%	100,00%	0,41%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Итого	100%		56,00%	

2. Расчет физического износа для здания формовочного пролета №2.

Наименование Элементов строения	Удельный веса, %	Физ.износ по результатам осмотра, %	Удельные веса фактического о износа %	Описание состояния
Фундаменты (подземная часть)	14,80%	20,00%	2,96%	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа
Каркас	16,37%	50,00%	8,19%	Трещины в растянутой и сжатой зонах, по периметру основания и на уровне консоли; отслоение защитного слоя бетона. Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном; глубокие сколы бетона в основании колонны; искривление колонны
Стены наружные	5,80%	30,00%	1,74%	Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках
Стены внутренние	4,10%	100,00%	4,10%	Отсутствуют
Перекрытия и покрытия	8,00%	20,00%	1,60%	Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам

¹⁷ Состояние конструктивных элементов зданий описано в п.6 настоящего отчета.

<i>Наименование Элементов строения</i>	<i>Удельный веса, %</i>	<i>Физ.износ по результатам осмотра, %</i>	<i>Удельные веса фактическиг о износа %</i>	<i>Описание состояния</i>
Кровли	5,00%	100,00%	5,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Проемы	6,56%	100,00%	6,56%	Отсутствуют
Полы	5,68%	100,00%	5,68%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Внутренняя отделка	2,15%	100,00%	2,15%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие конструкции	14,09%	50,00%	7,05%	
Особостроительные работы	7,95%	100,00%	7,95%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Водоснабжение и канализация	4,00%	100,00%	4,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Электроснабжение и освещение	3,10%	100,00%	3,10%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Слаботочные системы	2,00%	100,00%	2,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	100,00%	0,40%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Итого	100%		62,00%	

3. Расчет физического износа для здания формовочного пролета №3.

<i>Наименование Элементов строения</i>	<i>Удельный веса, %</i>	<i>Физ.износ по результатам осмотра, %</i>	<i>Удельные веса фактическиг о износа %</i>	<i>Описание состояния</i>
Фундаменты (подземная часть)	14,80%	20,00%	2,96%	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа
Каркас	16,37%	50,00%	8,19%	Трещины в растянутой и сжатой зонах, по периметру основания и на уровне консоли; отслоение защитного слоя бетона. Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном; глубокие сколы бетона в основании колонны; искривление колонны
Стены наружные	5,80%	30,00%	1,74%	Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках
Стены внутренние	4,10%	100,00%	4,10%	Отсутствуют
Перекрытия и покрытия	8,00%	20,00%	1,60%	Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам
Кровли	5,00%	100,00%	5,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Проемы	6,56%	100,00%	6,56%	Отсутствуют
Полы	5,68%	100,00%	5,68%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Внутренняя отделка	2,15%	100,00%	2,15%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие конструкции	14,09%	50,00%	7,05%	
Особостроительные работы	7,95%	100,00%	7,95%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Водоснабжение и канализация	4,00%	100,00%	4,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Электроснабжение и освещение	3,10%	100,00%	3,10%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Слаботочные системы	2,00%	100,00%	2,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	100,00%	0,40%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Итого	100%		62,00%	

4. Расчет физического износа для здания формовочного пролета №4.

Наименование Элементов строения	Удельный веса, %	Физ.износ по результатам осмотра, %	Удельные веса фактического о износа %	Описание состояния
Фундаменты (подземная часть)	14,80%	20,00%	2,96%	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа
Каркас	16,37%	50,00%	8,19%	Трещины в растянутой и сжатой зонах, по периметру основания и на уровне консоли; отслоение защитного слоя бетона. Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном; глубокие сколы бетона в основании колонны; искривление колонны
Стены наружные	5,80%	30,00%	1,74%	Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках
Стены внутренние	4,10%	100,00%	4,10%	Отсутствуют
Перекрытия и покрытия	8,00%	20,00%	1,60%	Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам
Кровли	5,00%	100,00%	5,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Проемы	6,56%	100,00%	6,56%	Отсутствуют
Полы	5,68%	100,00%	5,68%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Внутренняя отделка	2,15%	100,00%	2,15%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие конструкции	14,09%	50,00%	7,05%	
Особостроительные работы	7,95%	100,00%	7,95%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Водоснабжение и канализация	4,00%	100,00%	4,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Электроснабжение и освещение	3,10%	100,00%	3,10%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Слаботочные системы	2,00%	100,00%	2,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	100,00%	0,40%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Итого	100%		62,00%	

5. Расчет физического износа для здания формовочного пролета №5.

Наименование Элементов строения	Удельный веса, %	Физ.износ по результатам осмотра, %	Удельные веса фактического о износа %	Описание состояния
Фундаменты (подземная часть)	14,80%	20,00%	2,96%	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа
Каркас	16,37%	50,00%	8,19%	Трещины в растянутой и сжатой зонах, по периметру основания и на уровне консоли; отслоение защитного слоя бетона. Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном; глубокие сколы бетона в основании колонны; искривление колонны
Стены наружные	5,80%	30,00%	1,74%	Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках
Стены внутренние	4,10%	100,00%	4,10%	Отсутствуют
Перекрытия и покрытия	8,00%	100,00%	8,00%	Отсутствуют
Кровли	5,00%	100,00%	5,00%	Отсутствуют

<i>Наименование Элементов строения</i>	<i>Удельный веса, %</i>	<i>Физ.износ по результатам осмотра, %</i>	<i>Удельные веса фактического о износа %</i>	<i>Описание состояния</i>
Проемы	6,56%	100,00%	6,56%	Отсутствуют
Полы	5,68%	100,00%	5,68%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Внутренняя отделка	2,15%	100,00%	2,15%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие конструкции	14,09%	50,00%	7,05%	
Особостроительные работы	7,95%	100,00%	7,95%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Водоснабжение и канализация	4,00%	100,00%	4,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Электроснабжение и освещение	3,10%	100,00%	3,10%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Слаботочные системы	2,00%	100,00%	2,00%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	100,00%	0,40%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Итого	100%		69,00%	

6. Расчет физического износа для здания бетоносмесительного цеха

<i>Наименование Элементов строения</i>	<i>Удельный веса, %</i>	<i>Физ.износ по результатам осмотра, %</i>	<i>Удельные веса фактического о износа %</i>	<i>Описание состояния</i>
Фундаменты (подземная часть)	8,99%	50,00%	4,50%	Трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры); выщелачивание раствора из швов между блоками
Каркас	25,02%	50,00%	12,51%	Трещины в растянутой и сжатой зонах, по периметру основания и на уровне консоли; отслоение защитного слоя бетона. Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном; глубокие сколы бетона в основании колонны; искривление колонны
Стены наружные	12,00%	50,00%	6,00%	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей
Стены внутренние, перегородки, сантех кабины	1,01%	60,00%	0,61%	Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей
Перекрытия и покрытия	12,00%	50,00%	6,00%	Развивающиеся трещины у опорных участков плит, прогибы
Кровли	6,98%	100,00%	6,98%	Полная замена
Лестницы	5,03%	40,00%	2,01%	Выбоины и сколы местами в ступенях, перила повреждены, лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета
Полы	6,98%	70,00%	4,89%	Массовые разрушения покрытия и основания
Внутренняя отделка	4,02%	100,00%	4,02%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие конструкции	1,01%	50,00%	0,51%	
Отопление, вентиляция	5,97%	100,00%	5,97%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Водоснабжение и канализация	3,39%	100,00%	3,39%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Электроснабжение и освещение	6,79%	100,00%	6,79%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Прочие системы и спецоборудование	0,81%	100,00%	0,81%	Тотальный износ. Требуется полная замена
Итого	100%		65,00%	

10.5. Расчет рыночной стоимости объектов оценки.

В пункте 10.1 настоящего отчета была определена методика расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с методикой, описанной в пункте 10.1, для определения рыночной стоимости необходимо было провести расчеты затрат на замещение (восстановительную стоимость) объекта оценки и его совокупного износа, что было сделано выше.

Для расчета используются следующие данные:

1. Расчет физического износа для здания административно-бытового корпуса.

Параметр	Значение
Материал стен	Кирпичные
Этажность	3
Совокупный износ	56%
Строительный объем	10770,3 м ³
Восстановительная стоимость	96 142 557,36 рублей
Код по методике СН 436-72	1-3-3-ж
Норма выхода материалов	4,49%
Рыночная стоимость здания	$96\,142\,557,36 \times 4,49\% = 4\,316\,800,00$ рублей

Таким образом, рыночная стоимость здания административно-бытового корпуса, рассчитанная затратным подходом, с учетом допустимого округления, составляет:

4 316 800,00 (Четыре миллиона триста шестнадцать тысяч восемьсот) рублей.

2. Расчет физического износа для здания формовочного пролета №2.

Параметр	Значение
Материал стен	Кирпичные (ж/б плиты)
Этажность	1 (по высоте соответствует 3-х этажному дому)
Совокупный износ	62%
Строительный объем	25547,0 м ³
Восстановительная стоимость	122 629 929,35 рублей
Код по методике СН 436-72	1-3-4-ж
Норма выхода материалов	0,83%
Рыночная стоимость здания	$122\,629\,929,35 \times 0,83\% = 1\,017\,800,00$ рублей

Таким образом, рыночная стоимость здания формовочного пролета №2, рассчитанная затратным подходом, с учетом допустимого округления, составляет:

1 017 800,00 (Один миллион семнадцать тысяч восемьсот) рублей.

3. Расчет физического износа для здания формовочного пролета №3.

Параметр	Значение
Материал стен	Кирпичные (ж/б плиты)
Этажность	1 (по высоте соответствует 3-х этажному дому)
Совокупный износ	62%
Строительный объем	29011,0 м ³
Восстановительная стоимость	139 257 716,38 рублей
Код по методике СН 436-72	1-3-4-ж
Норма выхода материалов	0,83%
Рыночная стоимость здания	$139\,257\,716,38 \times 0,83\% = 1\,155\,800,00$ рублей

Таким образом, рыночная стоимость здания формовочного пролета №3, рассчитанная затратным подходом, с учетом допустимого округления, составляет:

1 155 800,00 (Один миллион сто пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей.

4. Расчет физического износа для здания формовочного пролета №4.

Параметр	Значение
Материал стен	Кирпичные (ж/б плиты)
Этажность	1 (по высоте соответствует 3-х этажному дому)
Совокупный износ	62%
Строительный объем	26846,0 м ³
Восстановительная стоимость	128 865 349,48 рублей
Код по методике СН 436-72	1-3-4-ж
Норма выхода материалов	0,83%
Рыночная стоимость здания	$128\,865\,349,48 \times 0,83\% = 1\,069\,600,00$ рублей

Таким образом, рыночная стоимость здания формовочного пролета №4, рассчитанная затратным подходом, с учетом допустимого округления, составляет:

1 069 600,00 (Один миллион шестьдесят девять тысяч шестьсот) рублей.

5. Расчет физического износа для здания формовочного пролета №5.

Параметр	Значение
Материал стен	Кирпичные (ж/б плиты)
Этажность	1 (по высоте соответствует 2-х этажному дому)
Совокупный износ	69%
Строительный объем	19264,0 м ³
Восстановительная стоимость	77 972 560,13 рублей
Код по методике СН 436-72	1-2-4-ж
Норма выхода материалов	1,08%
Рыночная стоимость здания	$77\,972\,560,13 \times 1,08\% = 842\,100,00$ рублей

Таким образом, рыночная стоимость здания формовочного пролета №5, рассчитанная затратным подходом, с учетом допустимого округления, составляет:

842 100,00 (Восемьсот сорок две тысячи сто) рублей.

6. Расчет физического износа для здания бетоносмесительного цеха.

Параметр	Значение
Материал стен	Кирпичные
Этажность	4
Совокупный износ	65%
Строительный объем	6414,0 м ³
Восстановительная стоимость	55 584 208,81 рублей
Код по методике СН 436-72	1-3-4-ж
Норма выхода материалов	0,83%
Рыночная стоимость здания	$55\,584\,208,81 \times 0,83\% = 461\,300,00$ рублей

Таким образом, рыночная стоимость здания бетоносмесительного цеха, рассчитанная затратным подходом, с учетом допустимого округления, составляет:

461 300,00 (Четыреста шестьдесят одна тысяча триста) рублей.

Таким образом, совокупная стоимость всех зданий-объектов оценки составляет:

	Здание	Адрес	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.
1	Административно-бытовой корпус	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1	13:60:0010024:1215	4 316 800,00
2	Формовочный пролет №2	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4	13:60:0010024:1216	1 017 800,00
3	Формовочный пролет №3	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5	13:60:0010024:1325	1 155 800,00
4	Формовочный пролет №4	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6	13:60:0010024:1265	1 069 600,00
5	Формовочный пролет №5	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7	13:60:0010024:1291	842 100,00
6	Здание бетоно-смесительного цеха	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51	13:60:0010024:1310	461 300,00
ИТОГО:				8 863 400,00

8 863 400,00 (Восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи четыреста) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

При расчёте стоимости объекта оценки применялась методика, основанная только на одном подходе - затратном, поэтому, в рамках настоящего отчета, согласования не требуется.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В результате анализа и расчетов с учетом ограничений и допущений, примененных в Отчете, получен следующий результат (с учетом НДС):

**Рыночная стоимость объектов недвижимости –
нежилых промышленных зданий, расположенных на территории
бывшего завода железобетонных изделий города Саров, по адресу:
Нижегородская область, город Саров, шоссе Южное, д.26,
строения №1, №4, №5, №6, №7 и №51,
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

8 863 400,00 (Восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи четыреста) рублей.

В том числе:

<i>№ п/п</i>	<i>Здание</i>	<i>Адрес</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
1	Административно-бытовой корпус	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1	13:60:0010024:1215	4 316 800,00
2	Формовочный пролет №2	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4	13:60:0010024:1216	1 017 800,00
3	Формовочный пролет №3	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5	13:60:0010024:1325	1 155 800,00
4	Формовочный пролет №4	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6	13:60:0010024:1265	1 069 600,00
5	Формовочный пролет №5	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7	13:60:0010024:1291	842 100,00
6	Здание бетоносмесительного цеха	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51	13:60:0010024:1310	461 300,00

Оценщик



13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2023-181287503 от 09.08.2023г.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
10. Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327.
11. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
12. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
13. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" .
14. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
15. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
19. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
20. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
21. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
22. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г.
23. Справочник «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ, Москва, 2016г.
24. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
25. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
26. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
27. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
28. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru, <http://www.gipernn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020372-1 « 31 » мая 20 21 г.

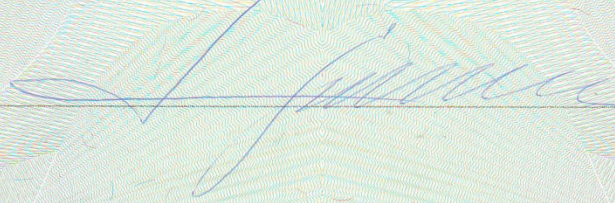
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Благову Владимиру Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», Т3 № 484.



ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/500004/23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Саров

«19» октября 2023 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании Доверенности № 2644/23N от 28.05.2023 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ Благос Владимир Викторович
Является членом профессионального объединения оценщиков РОО (СРО НККО) 14.01.2008 г. реестровый номер 00703

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2024 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 050,00	
5 000 000,00	2 565,00	V
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии. Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2023 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Франшиза по настоящему Договору не установлена. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

Страховщик

Страхователь

	требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел: (831) 202-42-02
р/с 40701810301850000366
к/с 30101810200000000593
в АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 044525593
КПП 752501001
Тел: (83130) 6-77-11
От имени **СТРАХОВЩИКА**

/Бахарева Е.Н./
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович

Адрес:
607190, Нижегородская область, г. Саров, ул. Бессарабенко
д.1А, кв.34
Телефон/Факс/Е-mail - 37798, 30030, box_1969@mail.ru

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

/Благов В.В./

Договор ☐ - первичный, ☒ - перезаключение Договора №: 54085/776/00006/22

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

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

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

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 10 мая 2007 года № 23-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

Диплом является государственными документам
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 778



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан

Благогову
Александру Викторовичу

в том, что он(а) с 22 февраля 2002 г. по 31 мая 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку по направлению Менеджменту в сфере бизнеса
и получил(а) повышение квалификации по специальности менеджер в сфере бизнеса
государственного учреждения бюджет (МНПБ НКЯСЧ)
по программе Профессиональная оценка и
экспертная оценка и прав собственности
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственным аттестационным комитетом решением от 10.06.2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Благогову
Александру Викторовичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимо-
сти предприятия (бизнеса)



Город Новгород от 10.06.2002 г.

ДИА. Р.00000.000

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Нижегородский государственный университет
им. Н.И. Лобачевского»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

522401469834

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Город
Нижний Новгород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ
с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в (на)
Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72 часов	зачтено
Дисциплины по выбору	32 часов	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



А.О. Грузинский
И.В. Ежеская

Директор
Секретарь

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

09.08.2023г.

№ КУВИ-001/2023-181287503

На основании запроса от 09.08.2023, поступившего на рассмотрение 09.08.2023, сообщаем, что правообладателем Общества с ограниченной ответственностью "Комфорт-Строй"; ИНН: 5254021370; ОГРН: 1025202199516, в период с 02.08.2020 по 09.08.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	13:60:0010024:1215
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1
		Площадь:	3590.1
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.10.2003
		номер государственной регистрации:	52-01/19-41 /2003-13
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 03.07.2003
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1	вид:
			Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
			13:60:0010024:1215-52/158/2020-10
		1.3.2	вид:
			Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
			13:60:0010024:1215-52/119/2020-9
		1.3.3	вид:
			Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
			13:60:0010024:1215-52/119/2019-8
		1.3.4	вид:
			Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
			13:60:0010024:1215-52/119/2019-7
		1.3.5	вид:
			Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
			13:60:0010024:1215-52/119/2019-6
		1.3.6	вид:
			Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
			13:60:0010024:1215-52/119/2019-5

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Документ соответствует содержанию электронного документа Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ" Нижегородского района города Нижнего Новгорода, ул. Родионова, д. 165, к. 13 ИО (подпись) <u>ЧИСТЯКОВА Т. Н.</u> должность <u>АНАЛИТИК 1 КАТ.</u> Дата <u>09.08.2023</u> 16:30 мин.	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ОТДЕЛЕНИЕ ГБУ НО "УПОЛНОМОЧЕННЫЙ МФЦ" НИЖЕГОРОДСКОГО РАЙОНА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВОГОРОДА ОГРН 1135260007497

	1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1215-52/119/2019-4
	1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1215-52/119/2019-3
	1.3.9	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1215-52/119/2019-2
1.3.10	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1215-52/119/2018-1	
2.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		13:60:0010024:1216
	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Местоположение:		Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4
	Площадь:		2365.5
2.2	вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		13.10.2003
	номер государственной регистрации:		52-01/19-41 /2003-43
	основание государственной регистрации:		ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 03.07.2003
	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/158/2020-10
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/119/2020-9
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/119/2019-8
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/119/2019-7
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/119/2019-6

де наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Ответствует содержанию электронного документа Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МОЦ" ского района города Нижнего Новгорода, ул. Родионова, д. 165, к. 13 ЧИСТЯКОВА Т. Н. <i>Чистякова</i> АНАЛИТИК 1 КАТ. 08.02.2023 16:30	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/119/2019-5
2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/119/2019-4
2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/119/2019-3
2.3.9	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/119/2019-2
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1216-52/119/2018-1
3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	13:60:0010024:1265
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Местоположение:	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6
	Площадь:	2485.7
3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.10.2003
	номер государственной регистрации:	52-01/19-41 /2003- 40
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 03.07.2003
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/158/2020-10
3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/119/2020-9
3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/119/2019-8
3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/119/2019-7

наименование должности

Содержание электронного документа
Отделение ГБУ НО
полномоченный МФЦ
района города Нижнего Новгорода,
Одоевская, д. 165, к. 13
ИСТЯКОВА Т. Н.

АЛТИК 1. КАТ.

20.13.16.30 мин.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



	3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/119/2019-6
	3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/119/2019-5
	3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/119/2019-4
	3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/119/2019-3
	3.3.9	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/119/2019-2
3.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1265-52/119/2018-1	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	13:60:0010024:1291
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7
		Площадь:	2485.7
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.10.2003
		номер государственной регистрации:	52-01/19-41 /2003-26
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 03.07.2003
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1	вид:
	номер государственной регистрации:		13:60:0010024:1291-52/158/2020-10
	4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1291-52/119/2020-9
	4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1291-52/119/2019-8

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Ответственный за содержание электронного документа Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МОЦ" Нижегородского района города Нижнего Новгорода, ул. Родионова, д. 16Б, к. 13 ЧИСТЯКОВА Т.Н. <i>Чистякова</i> АНАЛИТИК 1 КАТ. 08.02.2023 16:30 мин.	Сертификат: 008B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

	4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1291-52/119/2019-7
	4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1291-52/119/2019-6
	4.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1291-52/119/2019-5
	4.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1291-52/119/2019-4
	4.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1291-52/119/2019-3
4.3.9	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1291-52/119/2019-2	
4.3.10	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1291-52/119/2018-1	
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	13:60:0010024:1310
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51
		Площадь:	1832.6
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.10.2003
		номер государственной регистрации:	52-01/19-41 /2003-37
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 03.07.2003
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/158/2020-10
	5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/119/2020-9

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
удостоверяет содержание электронного документа Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ" Нижегородского района города Нижнего Новгорода, ул. Родионова, д. 165, к. 13 ЧИСТЯКОВА Т. Н. АНАЛИТИК 1 КАТ. 08.03.2024 16:30 мин	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

6	5.3	5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/119/2019-8
		5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/119/2019-7
		5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/119/2019-6
		5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/119/2019-5
		5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/119/2019-4
		5.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/119/2019-3
		5.3.9	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/119/2019-2
		5.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1310-52/119/2018-1
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	13:60:0010024:1325	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5	
		Площадь:	2686.2	
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	13.10.2003	
		номер государственной регистрации:	52-01/19-41 /2003-34	
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 03.07.2003	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	6.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/158/2020-10	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
ответственный за содержание электронного документа	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МОЦ"	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
городского района города Нижнего Новгорода, ул. Родионова, д. 165, к. 13	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Чистякова Т. Н.	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
АНАЛИТИК 1 КАТ.		
08.03.2024 16:30 мин.		



6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/119/2020-9
6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/119/2019-8
6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/119/2019-7
6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/119/2019-6
6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/119/2019-5
6.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/119/2019-4
6.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/119/2019-3
6.3.9	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/119/2019-2
6.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	13:60:0010024:1325-52/119/2018-1
7	Получатель выписки	Новицкая Наталья Владимировна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Документ соответствует содержанию электронного документа
 Отделение ГБУ НО
 "Уполномоченный МФЦ"
 Нижегородского района города Нижнего Новгорода,
 ул. Родионова, д. 165, к. 13
 ФИО (подпись) ЧИСТЯКОВА Т. Н.
 Должность АНАЛИТИК 1 КАТ.
 Дата 09.08.2023 в 16:30 мин.

наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

