

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Винокуров М. Н.
18 марта 2021г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 5987/1

об определении рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, адрес объектов: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63 и земельного участка, расположенного под ними: категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Ремстройдор», в лице конкурсного управляющего Малышева Максима Сергеевича
Исполнитель:	Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»
Дата оценки:	21 февраля 2021 года

Конкурсному управляющему Малышеву Максиму Сергеевичу,
действующего на основании Определения Арбитражного суда
Нижегородской области по Делу № А43-47934/2018 от 14.10.2020 г.

Уважаемый Максим Сергеевич!

В соответствии с договором № 473-оц от 30 декабря 2020 года, оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

Объекты оценки:	
1. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4.4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%;	
2. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%;	
3. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%;	
4. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%;	
5. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%;	
6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)	
<u>Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</u>	Собственность (5 объектов незавершенного строительства); право аренды на земельный участок.
<u>Объем существующих прав:</u>	Собственность; право аренды
<u>Объем оцениваемых прав:</u>	Собственность; право аренды
<u>Цель оценки:</u>	Определение рыночной стоимости объектов оценки
<u>Предполагаемое использование результатов оценки</u>	Для совершения сделки купли – продажи
<u>Вид стоимости:</u>	Рыночная
<u>Дата осмотра:</u>	21.02.2021 г.
<u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u>	21.02.2021 г.
<u>Допущения, на которых должна основываться оценка:</u>	– по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого могут находиться величины стоимостей объектов оценки, не требуется.
<u>Дата составления отчёта:</u>	18.03.2021 г.
<u>Номер отчёта</u>	5987/1

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **21 февраля 2021 года:**

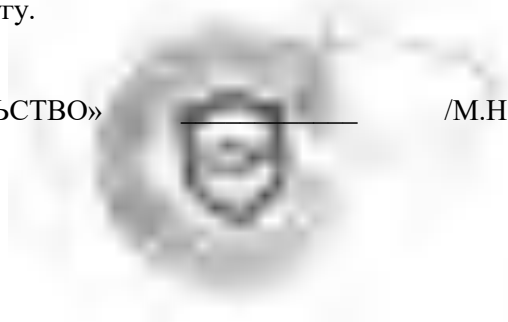
№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Рыночная стоимость объектов оценки, в том числе:		5 454 000
1	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4.4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%.	70 000
2	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%.	142 000
3	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%.	232 000
4	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%.	433 000
5	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%.	137 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования:	4 440 000

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
	для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)	

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.
Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

Генеральный директор ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

_____/М.Н. Винокуров/



1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3. Задание на оценку	6
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
5. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	9
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
6.1.1. Сведения о независимости юридического лица	11
6.1.2. Сведения о независимости оценщика	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
7.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	12
7.3 Результаты осмотра объектов оценки	30
7.4 Местоположение объектов оценки	38
8. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	42
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	42
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	48
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	49
8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	60
8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ	65
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	66
9.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО ОТ УЛУЧШЕНИЙ	66
9.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК ЗАСТРОЕННОГО	67
10. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	69
10.1 Подходы к оценке недвижимости	69
10.2 Обоснование выбора подходов и методов	71
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	76
11.1 Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода	76
11.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж	76
11.1.2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов оценки, определение прибыли предпринимателя	90
11.1.3. Расчет совокупного износа объектов капитального строительства	100
11.1.4. Расчет стоимости затрат на замещение, с учетом износа и устареваний, объекта капитального строительства	103
12. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ	103
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	105
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	106
15. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	107
16. ПРИЛОЖЕНИЕ	108
16.1 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	108
16.2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	128
16.3 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	137

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Название раздела	Итоги		
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор №473-оц от 30 декабря 2020 года		
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	21.02.2021г.		
Дата осмотра (обследования) объектов оценки	21.02.2021г.		
Дата составления отчета	18.03.2021г.		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ¹	1. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4,4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%; 2. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%; 3. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%; 4. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%; 5. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%; 6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе).		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе) с находящимися на нём пять объектов незавершенного строительства, адрес (местоположение): Нижегородская область, г. Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63	5 454 061	Не применялся	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки			
Рыночная стоимость объектов оценки, в том числе:	5 454 000 (Пять миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи) рублей		

¹ Более подробная характеристика объектов оценки представлена в разделе 7.2. настоящего Отчета

Название раздела	Итоги
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4.4 кв. м., кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%.	70 000 (Семьдесят тысяч) рублей
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%.	142 000 (Сто сорок две тысячи) рублей
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%.	232 000 (Двести тридцать две тысячи) рублей
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%.	433 000 (Четыреста тридцать три тысячи) рублей
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%.	137 000 (Сто тридцать семь тысяч) рублей
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м., кадастровый номер 52:18:0010527:5	4 440 000 (Четыре миллиона четыреста сорок тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	– Полученный результат достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена Оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем Отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объектам оценки и не представленные Оценщику; – Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в российской федерации» №135-ФЗ от 29.09.1998, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное; – Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 №360-ФЗ); – В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений; – Учитывая цель и задачу оценки, суждение Оценщика о вероятном интервале стоимости не указывается; – Итоговая величина стоимости объектов оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления; – Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:	

Параметр	Значение, расшифровка
Объекты оценки, как единый имущественный комплекс	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе) с находящимися на нём пять объектов незавершенного строительства, адрес (местоположение): Нижегородская область, г. Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	Собственность (5 объектов незавершенного строительства); право аренды на земельный участок.
Цель оценки	определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки)	Для совершения сделки купли – продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки (дата проведения стоимости, дата определения стоимости)	совпадает с датой осмотра объекта оценки. Осмотр должен быть проведен в течение срока проведения оценки
Допущения, на которых должна основываться оценка	– по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого могут находиться величины стоимостей объектов оценки, не требуется
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
В соответствии с ФСО №7:	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	1. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4,4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%; 2. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%; 3. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%; 4. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%; 5. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%; 6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе).

Параметр	Значение, расшифровка
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты незавершенного строительства: – Инвентаризационная опись незавершенное строительство №1 от 18.11.2020 г. – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356997692; – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356996188; – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356996260; – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356997425; – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356997845; Земельный участок: – Договор аренды земельного участка № 18-5279 с от 29 марта 2017г. с дополнениями; – Соглашение о реализации инвестиционного проекта по строительству асфальтобетонного завода № 214 от 30 сентября 2010г.; – Письмо Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 28.12.2020г. Иск-326-599754/20
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность, аренда, обременения не учитываются

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Ниже в таблице приведён перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчёта:

Таблица 3. Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
ФСО - 7	Федеральный стандарт №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года.
СПОД РОО 2020	Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Стандарты РОО применяются в части, не противоречащей ФСО	Принят и введен в действие решением Совета РОО от 29 декабря 2020 г., протокол № 29

Отчет составлен в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности:

- Федеральным законом РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции).

В соответствии со ст. 15 «Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.09.1998 оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является». Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «РОО».

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

- В процессе оценки, Оценщик рассматривал объекты оценки как незаложенные и не обременённые иными долговыми обязательствами.
- Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объектов оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объектов оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.
- Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
- Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объектов оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объектов оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объектов оценки и условий владения и пользования объектами оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитывались при проведении оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Все обременения и обязательства, информация о которых представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки, учтены при проведении оценки. Требования к учёту влияния данных факторов на стоимость объектов оценки указаны в задании на оценку. До момента подписания договора, а также в процессе оценки, в отношении объектов оценки обременений оценщиком не выявлено.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов
- Планируется использовать объекты оценки по текущему назначению, без изменения такового в обозримой перспективе.
- Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объектов на дату оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке именно по этой цене
- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчёта, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчёте в удобном для восприятия виде, в том числе, округлённом. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с

внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчёте.

- По мнению Заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют;
- Указание границ интервала, в пределах которого могут находиться величины стоимостей объектов оценки, не требуется.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Таблица 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
<u>Сведения о заказчике</u>		
1	Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Ремстройдор» (ООО «Ремстройдор»)
3	Местонахождение:	603074, г. Нижний Новгород, ул. Народная, д. 41, оф. 36
4	ОГРН:	1075259007922
5	Дата присвоения ОГРН:	09.11.2007г.
6	Дополнительная информация	ИНН 5259071777 Р/сч 40702810842070004819 в Банке ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА России Сормовское отделение № 6652 Кор/сч 30101810900000000603 БИК 042202603
<u>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>		
1	Исполнитель:	ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 дата присвоения ОГРН 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001).
2	Страхование:	Ответственность Исполнителя застрахована организацией ООО "СК "Согласие" (страховой полис № 2088188-0653644/20 ОО период страхования с 22.09.2020 по 21.09.2021). Страховая сумма 25000000 (двадцать пять миллионов) руб.
<u>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</u>		
1	Ф.И.О. оценщика	Батурина Елена Александровна
2	Номер контактного телефона	8 (831) 419 – 88 – 59
3	Почтовый адрес	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
4	Место нахождения оценщика	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
5	Адрес электронной почты	info_pravo@r52.ru
6	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Батурина Е. А. № 0000648, выданное Ассоциацией «РОО»: Юридический адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Адрес местонахождения: Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Дата регистрации – 07.12.2007 г., рег. № 001739 Стаж в оценочной деятельности – 18 лет
7	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	– Диплом ПП № 705804 от «10» ноября 2005 года, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №013058-1 от 07.06.2018 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Действует до 07 июня 2021 года.
8	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в: деятельность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001739 от «04» июня 2020 г. Срок действия полиса: с «15» мая 2020 года по «14» мая 2021 года. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 300 000 рублей.
9	Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта	Оценка проведена Оценщиком Батуриной Е.А. лично без привлечения специалистов и консультантов

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
	об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	

6.1.1. Сведения о независимости юридического лица

1. Настоящим ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

3. ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» 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 ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4. Размер оплаты ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6.1.2. Сведения о независимости оценщика

1. Настоящим оценщик Батурина Елена Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчёта об оценке.

2. Оценщик Батурина Елена Александровна 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.

3. Оценщик Батурина Елена Александровна 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.

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ²

7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчёту об оценке:

Таблица 5. Копии документов (принт-скрины, скриншоты), устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Название объекта оценки	Перечень документов
1. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4.4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63,	– Инвентаризационная опись незавершенное строительство №1 от 18.11.2020 г.

² В соответствии с Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 299 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)» Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращённое наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).

Название объекта оценки	Перечень документов
кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%; 2. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%; 3. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%; 4. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%; 5. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%	– Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356997692; – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356996188; – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356996260; – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356997425; – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.10.2020г. № 99/2020/356997845;
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)	– Договор аренды земельного участка № 18-5279 с от 29 марта 2017г. с дополнениями; – Соглашение о реализации инвестиционного проекта по строительству асфальтобетонного завода № 214 от 30 сентября 2010г.; – Письмо Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 28.12.2020г. Искх-326-599754/20

Дополнительные копии документов (принт-скрины, скриншоты):

- Решение Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-47934/2018 от 14 октября 2020г.

7.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 объект оценки представляет собой: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе) с находящимися на нём пять объектов незавершенного строительства, в том числе:

1. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4,4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98% (далее объект оценки №1);
2. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98% (далее объект оценки №2);
3. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98% (далее объект оценки №3);
4. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39% (далее объект оценки №4);

5. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4% (далее объект оценки №5).

Описание объекта оценки составлено на основании предоставленной документации, данных Заказчика, а так же данных визуального осмотра объекта оценки, и сведено в далее табличные формы.

Таблица 6. Объект оценки №1.

Показатель	Описание	
Объект оценки	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, здание ВРУ	
Кадастровый номер	52:18:0010527:18	
Адрес	Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)	
Назначение	Нежилое, вспомогательное	
Тип здания	1-этажное отдельностоящее здание	
Описание имущественных прав ³		
Вид права	Собственность	
Номер и дата государственной регистрация права	52-52/124-52/012/720/2015-7718/1 от 29.09.2015	
Правообладатель	ООО «Ремстройдор», ИНН 5259071777 (полное описание см. п. 6 настоящего Отчёта)	
Основание возникновения права	Нет данных	
Существующие ограничения (обременения) права	52:18:0010527:18-52/125/2019-2 от 31.01.2019 (Запрещение сделок с имуществом) На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких-либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать, как специальное допущение к оценке объекта оценки	
Характеристики местоположения и окружения объекта оценки		
Административный округ	Нижний Новгород	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Нежилое здание располагается на закрытой охраняемой территории промпредприятия в промзоне Сормовского района, транспортная доступность средняя. Порядка в 100 метрах проходит ул. Федосеенко, которая переходит в трассу 22К-5006, это объездная трасса с выездом на транспортную магистраль федерального значения М-7 (расстояние до трассы порядка 4,7 км)	
Состояние прилегающей территории, благоустройство	Удовлетворительное, примыкает к асфальтовой дороге, есть ограждение территории	
Экологическая обстановка	Допустимая, соответствует промзоне	
Окружение	Производственно-складская застройка, рядом расположены объекты коммерческого назначения, многоэтажные жилые дома	
Физические характеристики объекта оценки		
Год постройки	2015	
Год ввода в эксплуатацию	Не завершенный строительством	
Степень готовности, %	98 % ⁴	
Общая площадь, кв.м	4,4	
Объем, куб.м	Нет данных	
Высота	Высота макс – 2,467, Высота мин – 2,190	
Площадь застройки	Нет данных	
Состав площадей	Однообъёмное помещение	
Количество этажей	1/0	
Описание конструктивных элементов		
Фундамент	Нет данных (визуально бетонные блоки)	
Наружные и внутренние капитальные стены	Металлокаркас, металлопрофиль окрашенный	
Перегородки	Нет	
Перекрытия	Чердачное	Нет
	Междуэтажные	
	Надподвальное	
Кровля	Плоская наклонная, металлопрофиль	
Полы	ДСП без покрытия	
Проёмы	Оконные	Нет
	Дверные	Металлическая входная дверь простая

³ Документы, предоставленные Заказчиком, см. п. 7.1 и справочная информация Росреестра Нижегородской области по объектам недвижимости в режиме online, источник информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request, текущая дата

⁴ Данные заказчика, см. п. 7.1.

Показатель		Описание
Отделочные работы	Наружная отделка	Нет
	Архитект. отделка	
Сан. и электротех. устр.		Электроснабжение
Прочее		Нет
Информация об износе объекта оценки		
Физическое (техническое) состояние объекта		Наблюдаются незначительные механические повреждения, износ и неполное устройство пола, заполнения проемов, требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена дверей, капитальный ремонт пола, крыльца и т.д.) <u>Состояние отделки:</u> без отделки. В целом здание пригодно к использованию по функциональному назначению (возможно и другое назначение, например: бытовка холодная, диспетчерская, склад и т.д.), имеет устранимые дефекты и повреждения. Объект является незавершенным строительством, консервация не производилась
Физический износ ⁵		Может быть в диапазоне 21-40%, среднее 30% (расчет приведен в п. 11.3.2 настоящего Отчета). Так же следует заметить, что при отсутствии консервации объекта незавершенный строительством, нормативные сроки службы элементов могут быть сокращены до 25%, соответственно это приводит к увеличению износа внешних воздействий ⁶
Информация об устареваниях объекта оценки		
Функциональное устаревание		Отсутствует
Внешнее (экономическое) устаревание		Отсутствует
Дополнительная информация		
Балансовая стоимость объекта, руб. (ст. 11 ФЗ-135)		567 152,57
Информация о текущем использовании объекта оценки		Использовалась как бытовое здание
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.		Отсутствуют

⁵ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404 «Методика определения физического износа гражданских зданий». В основе данного метода лежит шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания на основе примерной стоимости капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов (http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm), см. п. 11.3.2 настоящего Отчета

⁶ Т.А.Александров. «Ценообразование в строительстве». Второе издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001г. – 352 с., стр. 318



Рисунок 1. Местоположение объекта оценки и дополнительные данные на Публичной кадастровой карте⁷

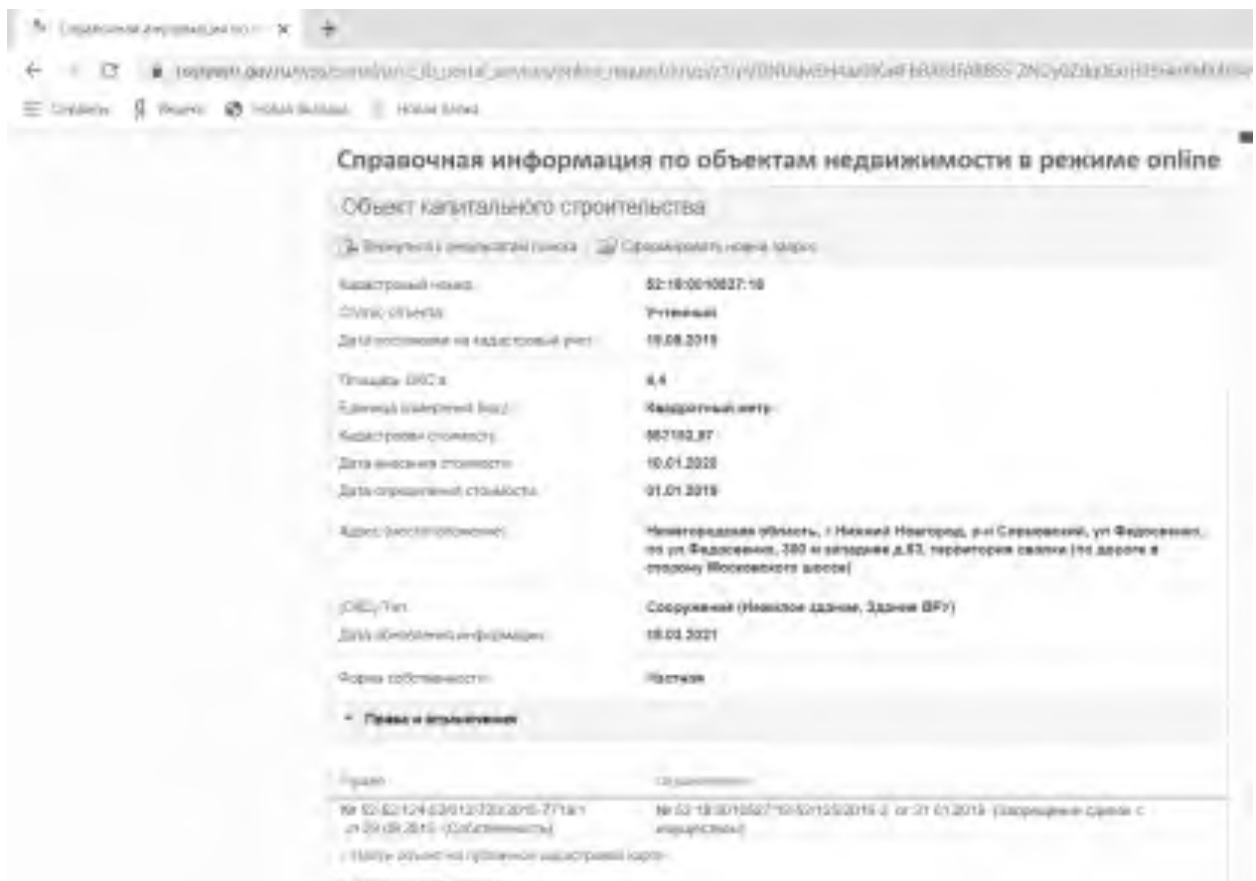


Рисунок 2. Справочная информация Росреестра по объектам недвижимости в режиме online⁸

7

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.33737231083499,43.79651995661863/19/@5w3tqxnb?text=52%3A18%3A0010527%3A18&type=5&opened=52%3A18%3A10527%3A18,2021г.>

⁸ https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDNUslwEH4az0lKa4FbBAYdFARBSS-ZNOy0Zdq0ExJH396krYMX4GAmh-zu97dBCdqjRInPlhOmqJUoXc2Sez5fhzMyCcliviYxpk90QQZkjvE2Qh9XASuCkv_wHcDz8YVDseMnVy0mwQ2Aj3jLhLmQMcfkkRIaBovVdDvCdDPA78_LIMCYoDeviWldF2WoBG7w28gtMyp9B_pp6e25ua7AcQmdMqXu5eH2caPUluUh0JlzsflIANXtkIsCsZkOHbyOApi9_RDDZnXY38URWfBjLbQtm16Bgk6TF7bE_RwI7ThTX0qOnw06roawPw6N0bmYgtfrkFGcdghwJgSKlA9qk6PXT5fgJK2SrVQE

15

Таблица 7. Объект оценки №2.

Показатель	Описание	
Объект оценки	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, здание проходной	
Кадастровый номер	52:18:0010527:18	
Адрес	Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)	
Назначение	Нежилое, вспомогательное	
Тип здания	1-этажное отдельностоящее здание	
Описание имущественных прав ⁹		
Вид права	Собственность	
Номер и дата государственной регистрация права	52-52/124-52/012/720/2015-7711/1 от 29.09.2015г.	
Правообладатель	ООО «Ремстройдор», ИНН 5259071777 (полное описание см. п. 6 настоящего Отчёта)	
Основание возникновения права	Нет данных	
Существующие ограничения (обременения) права	52:18:0010527:16-52/125/2019-2 от 31.01.2019 (Запрещение сделок с имуществом) На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких-либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать, как специальное допущение к оценке объекта оценки	
Характеристики местоположения и окружения объекта оценки		
Административный округ	Нижний Новгород	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Нежилое здание располагается на закрытой охраняемой территории промпредприятия в промзоне Сормовского района, транспортная доступность средняя. Порядка в 100 метрах проходит ул. Федосеенко, которая переходит в трассу 22К-5006, это объездная трасса с выездом на транспортную магистраль федерального значения М-7 (расстояние до трассы порядка 4,7 км)	
Состояние прилегающей территории, благоустройство	Удовлетворительное, примыкает к асфальтовой дороге, есть ограждение территории	
Экологическая обстановка	Допустимая, соответствует промзоне	
Окружение	Производственно-складская застройка, рядом расположены объекты коммерческого назначения, многоквартирные жилые дома	
Физические характеристики объекта оценки		
Год постройки	2015	
Год ввода в эксплуатацию	Не завершенный строительством	
Степень готовности, %	98 % ¹⁰	
Общая площадь, кв.м	5,2	
Объем, куб.м	Нет данных	
Высота	Высота макс-3,156, Высота мин -2,570	
Площадь застройки	6,9 ¹¹	
Состав площадей	Однообъёмное помещение	
Количество этажей	1/0	
Описание конструктивных элементов		
Фундамент	Нет данных (визуально бетонные отдельные блоки)	
Наружные и внутренние капитальные стены	Каркасный деревянные с утеплением	
Перегородки	Нет	
Перекрытия	Чердачное	Деревянные
	Междуэтажные	
	Надподвальное	
Кровля	Плоская наклонная, профнастил оцинкованный	
Полы	ДСП без покрытия	
Проёмы	Оконные	Пластиковый стеклопакет
	Дверные	Входная дверь – стеклопакет
Отделочные работы	Внутренняя	ДСП без покрытия
	Наружная отделка	Пластиковый сайдинг
	Архитект. отделка	
Сан. и электротех. устр.	Электроснабжение, отопление – электрическая переносная батарея	

гЛ1iPKdoPUf8TZo1_dFbjdpMhyc-a4tpXG6j6saFzY3rOpdntcvFbVcHDx_gAso21f/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=52:18:10527:18&dbName=firLite®ion_key=152, 2021г.

⁹ Документы, предоставленные Заказчиком, см. п. 7.1 и справочная информация Росреестра Нижегородской области по объектам недвижимости в режиме online, источник информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request, текущая дата

¹⁰ Данные заказчика, см. п. 7.1.

¹¹ Данные (замеры) Заказчика, 2,605 м x 2,649 м

Показатель	Описание
Прочее	Отмостка брусчатая, крыльцо деревянное
Информация об износе объекта оценки	
Физическое (техническое) состояние объекта	Наблюдаются незначительные повреждения наружной отделки, износ и неполная внутренняя отделка, требуется проведение косметического ремонта, частичное восстановление некоторых конструкций <u>Состояние отделки:</u> ДСП без косметической отделки, местами вспучено, сырость. В целом здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет устранимые дефекты и повреждения. Объект является незавершенным строительством, консервация не производилась
Физический износ ¹²	Может быть в диапазоне 21-40%, среднее 30% (расчет приведен в п. 11.3.2 настоящего Отчета). Так же следует заметить, что при отсутствии консервации объекта незавершенным строительством, нормативные сроки службы элементов могут быть сокращены до 25%, соответственно это приводит к увеличению износа внешних воздействий ¹³
Информация об устареваниях объекта оценки	
Функциональное устаревание	Отсутствует
Внешнее (экономическое) устаревание	Отсутствует
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость объекта, руб. (ст. 11 ФЗ-135)	567 152,57
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по назначению – проходная (караульное здание)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют

Рисунок 3. Местоположение объекта оценки и дополнительные данные на Публичной кадастровой карте¹⁴

¹² Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404 «Методика определения физического износа гражданских зданий». В основе данного метода лежит шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания на основе примерной стоимости капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов (http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm), см. п. 11.3.2 настоящего Отчета

¹³ Т.А.Александров. «Ценообразование в строительстве». Второе издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001г. – 352 с., стр. 318

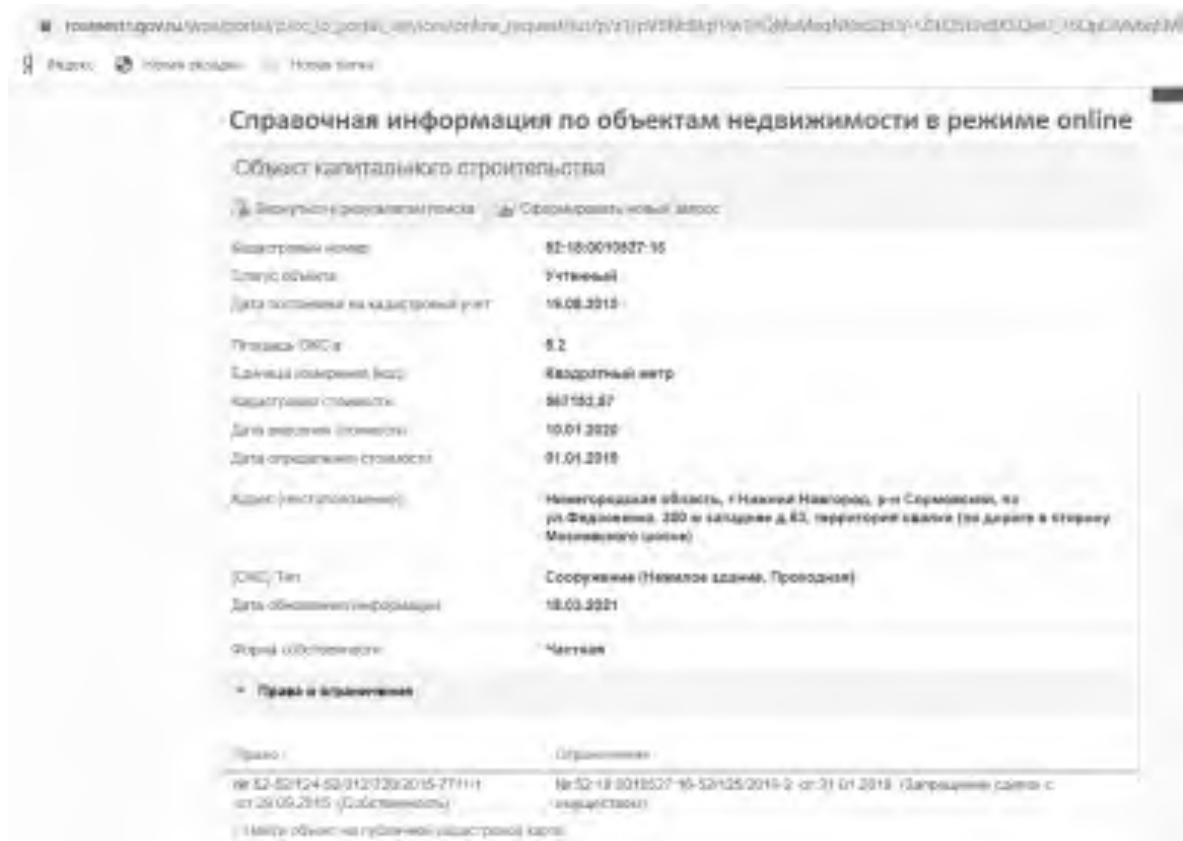
Рисунок 4. Справочная информация Росреестра по объектам недвижимости в режиме online¹⁵

Таблица 8. Объект оценки №3.

Показатель	Описание
Объект оценки	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, здание диспетчерской
Кадастровый номер	52:18:0010527:14
Адрес	Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)
Назначение	Нежилое, вспомогательное
Тип здания	1-этажное отдельностоящее здание
Описание имущественных прав¹⁶	
Вид права	Собственность
Номер и дата государственной регистрация права	52-52/124-52/012/720/2015-7707/1 от 29.09.2015г.
Правообладатель	ООО «Ремстройдор», ИНН 5259071777 (полное описание см. п. 6 настоящего Отчёта)
Основание возникновения права	Нет данных
Существующие ограничения (обременения) права	52:18:0010527:14-52/125/2019-2 от 31.01.2019 (Запрещение сделок с имуществом) На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких-либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать, как специальное допущение к оценке объекта оценки
Характеристики местоположения и окружения объекта оценки	

14

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.33743117300611,43.79659878159807/19/@5w3tqxnb?text=52%3A18%3A0010527%3A16&type=5&opened=52%3A18%3A0010527%3A16, 2021г.>

¹⁵ https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDNUslwEH4az0IKa4FbBAYdFARBSS-ZNOy0Zdq0ExJH396krYMX4GAmh-zu97dBCdqjRInPIhOmQJuoXc2Sez5fhzMyCcliviYxpk90QQZkvE2Qh9XASuCkv_wHcDz8YVDseMnVy0mwQ2Aj3jLhLmQMcfkRiABovVdDvCdDPA78_LIMCYoDevIWtdF2WoBG7w28gtMyp9B_pp6e25ua7AcQmdMqXu5eH2caPUluUh0JlzfLiANXtkIsCsZkOHbyOApi9_RDDZnXY38URWfBjLbQtm16BGk6TF7bE_Rw17ThTX0qOnw06roawPw6N0bmYgtfrkFGcdghwJgSKlA9qk6PXT5fgJK2SrVQE_rjL1iPKdoPUf8TZo1_dFbjdpMhyc-a4tpXG6j6saFzY3rOpdntcvFbVcHDx_gAso21f/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GO4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=52:18:10527:18&dbName=firLite®ion_key=152, 2021г.

¹⁶ Документы, предоставленные Заказчиком, см. п. 7.1 и справочная информация Росреестра Нижегородской области по объектам недвижимости в режиме online, источник информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request, текущая дата

18

Показатель	Описание	
Административный округ	Нижний Новгород	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Нежилое здание располагается на закрытой охраняемой территории промпредприятия в промзоне Сормовского района, транспортная доступность средняя. Порядка в 100 метрах проходит ул. Федосеенко, которая переходит в трассу 22К-5006, это объездная трасса с выездом на транспортную магистраль федерального значения М-7 (расстояние до трассы порядка 4,7 км)	
Состояние прилегающей территории, благоустройство	Удовлетворительное, примыкает к асфальтовой дороге, есть ограждение территории	
Экологическая обстановка	Допустимая, соответствует промзоне	
Окружение	Производственно-складская застройка, рядом расположены объекты коммерческого назначения, многоквартирные жилые дома	
Физические характеристики объекта оценки		
Год постройки	2015	
Год ввода в эксплуатацию	Не завершённый строительством	
Степень готовности, %	98 % ¹⁷	
Общая площадь, кв.м	25,1	
Объем, куб.м	Нет данных	
Высота, м	Высота мин с одного угла- 3,976; Высота мин с другого угла – 3,777; Высота крыльца = 1,413; Уровень пола 1-го этажа находится на высоте крыльца	
Площадь застройки	Нет данных	
Состав площадей	Однообъёмное помещение на уровне 1-го этажа и помещение «цоколя»	
Количество этажей	1+цоколь	
Описание конструктивных элементов		
Фундамент	Нет данных (визуально бетонные блоки)	
Наружные и внутренние капитальные стены	Металлокаркас, металлопрофиль окрашенный, утепление 50 мм (только на уровне 1 этажа)	
Перегородки	Нет	
Перекрытия	Чердачное	Металлические
	Междуэтажные	
	Надподвальное	
Кровля	Плоская наклонная, металлопрофиль	
Полы	ДСП	
Проёмы	Оконные	Нет
	Дверные	Металлическая входная дверь простая
Отделочные работы	Внутренняя	Декоративные пластиковые панели
	Наружная отделка	Нет
	Архитект. отделка	
Сан. и электротех. устр.	Электроснабжение	
Прочее	Металлическая лестница	
Информация об износе объекта оценки		
Физическое (техническое) состояние объекта	Наблюдаются механические повреждения, местами отрыв металлических листов «цоколя», повреждения окрасочного слоя и следы ржавчины, сырость, вспучивание отделки, сквозные щели в «цоколе», требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена пола, капитальный ремонт пола, крыльца и т.д.) <u>Состояние отделки:</u> ДСП на полу вспучено и загрязнено, стеновые панели имеют незначительные повреждения и загрязнения, сырость. В целом здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет устранимые дефекты и повреждения. Объект является незавершённый строительством, консервация не производилась	
Физический износ ¹⁸	Может быть в диапазоне 21-40% (расчет приведен в п. 11.3.2 настоящего Отчета). Так же следует заметить, что при отсутствии консервации объекта незавершённый строительством, нормативные сроки службы элементов могут быть сокращены до 25%, соответственно это приводит к увеличению износа внешних воздействий ¹⁹	
Информация об устареваниях объекта оценки		
Функциональное устаревание	Отсутствует	

¹⁷ Данные заказчика, см. п. 7.1.¹⁸ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404 «Методика определения физического износа гражданских зданий». В основе данного метода лежит шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания на основе примерной стоимости капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов (http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm), см. п. 11.3.2 настоящего Отчета¹⁹ Т.А.Александров. «Ценообразование в строительстве». Второе издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001г. – 352 с., стр. 318

Показатель	Описание
Внешнее (экономическое) устаревание	Отсутствует
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость объекта, руб. (ст. 11 ФЗ-135)	567 152,57
Информация о текущем использовании объекта оценки	Использовалась как бытовое здание
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют

Рисунок 5. Местоположение объекта оценки и дополнительные данные на Публичной кадастровой карте²⁰²⁰

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.337562761305065,43.79364365594611/19/@5w3tqxnb?text=52%3A18%3A0010527%3A14&type=5&opened=52%3A18%3A10527%3A14,2021r>.

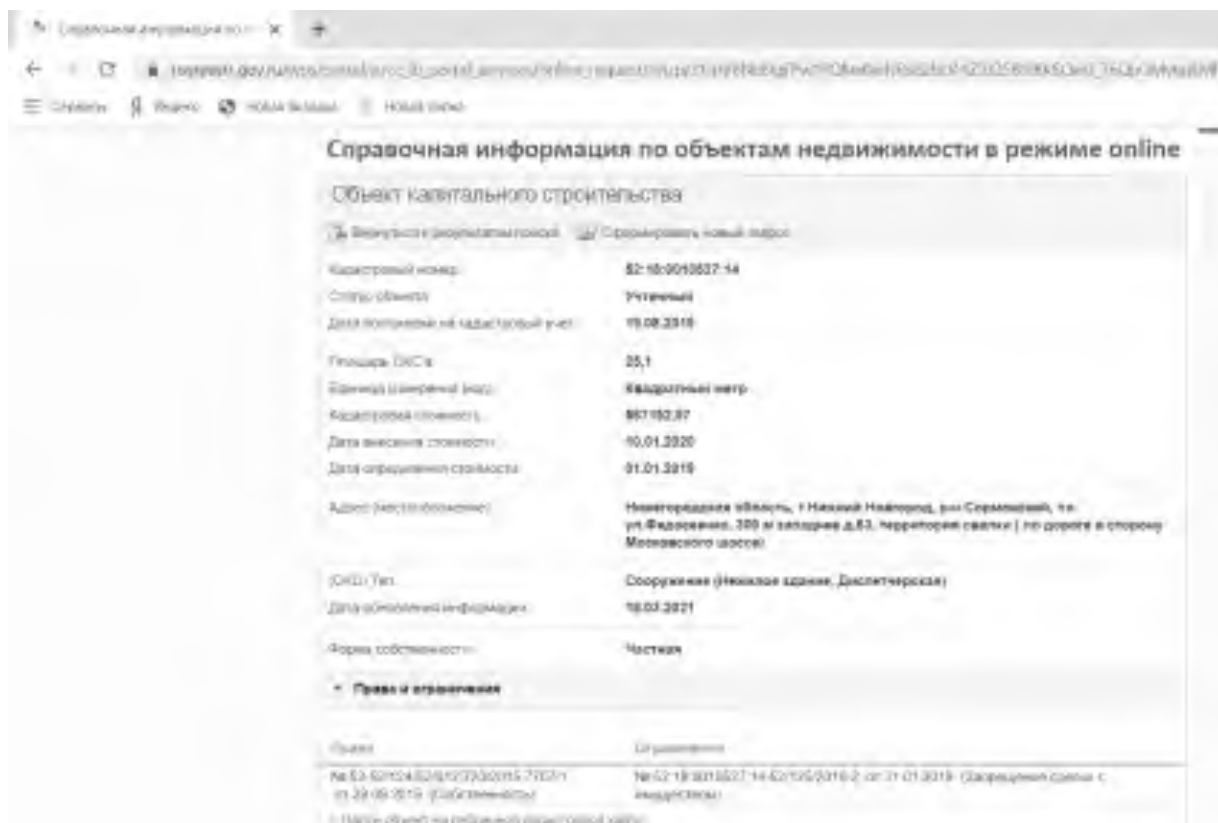
Рисунок 6. Справочная информация Росреестра по объектам недвижимости в режиме online²¹

Таблица 9. Объект оценки №4.

Показатель	Описание
Объект оценки	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, навес для автомобильных весов
Кадастровый номер	52:18:0010527:17
Адрес	Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)
Назначение, тип	Сооружение производственного назначения, эстакада
Описание имущественных прав²²	
Вид права	Собственность
Номер и дата государственной регистрация права	52-52/124-52/012/720/2015-7716/1 от 29.09.2015г.
Правообладатель	ООО «Ремстройдор», ИНН 5259071777 (полное описание см. п. 6 настоящего Отчёта)
Основание возникновения права	Нет данных
Существующие ограничения (обременения) права	52:18:0010527:17-52/125/2019-2 от 31.01.2019 (Запрещение сделок с имуществом) На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких-либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать, как специальное допущение к оценке объекта оценки
Характеристики местоположения и окружения объекта оценки	
Административный округ	Нижний Новгород
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Объект оценки располагается на закрытой охраняемой территории промпредприятия в промзоне Сормовского района, транспортная доступность средняя. Порядка в 100 метрах проходит ул. Федосеенко, которая переходит в

²¹ [²² Документы, предоставленные Заказчиком, см. п. 7.1 и справочная информация Росреестра Нижегородской области по объектам недвижимости в режиме online, источник информации: \[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request\]\(https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request\), текущая дата](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVBNc8IgfPw1PQMx0eiNRsd2bLV-tZILQ5BJcBKSQei0_76QpGMv6qEMl7dv3-6-B1JwAKlinzJnRtaKla4m6ZDO1-EMJSFazNdoBPEzXqABmkO4i8DHTclKgfQ_847g5-GVh6GbT29aJMEdgo94zS4kCMK0RNGOAwWq-luDPFmAN9flkEAIQJbr8FrZXRdlkID8gC3gmleYO4P6bvntqbmuxGAJHhKl_vXx9nGtzIry6NUufPxMuxIla0AiYIJiidOHkbBaJJC39Qi93rkjyLrLjRVrSwzU6Cm45T1PYserph2tCmPsuOH407VAthfp0bwwu2E18OCOJhPOxsjClFJVTPqrNTl88XQnFbZZopLqjL1jPKdoPMH-Li0a_uCthulvPCXGYcbLmxug_LGhe292yq_QHKt6qKB1f_D1jUBjc!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=52:18:10527:14&dbName=firLite®ion_key=152, 2021г.</p>
</div>
<div data-bbox=)

Показатель		Описание
		трассу 22К-5006, это объездная трасса с выездом на транспортную магистраль федерального значения М-7 (расстояние до трассы порядка 4,7 км)
Состояние прилегающей территории, благоустройство		Удовлетворительное, примыкает к асфальтовой дороге, есть ограждение территории
Экологическая обстановка		Допустимая, соответствует промзоне
Окружение		Производственно-складская застройка, рядом расположены объекты коммерческого назначения, многоквартирные жилые дома
Физические характеристики объекта оценки		
Год постройки		2015
Год ввода в эксплуатацию		Не завершённый строительством
Степень готовности, %		39 % ²³
Общая площадь, кв.м		72,6
Объем, куб.м		Нет данных
Высота, м		--
Площадь застройки		Нет данных
Состав площадей		--
Количество этажей		--
Описание конструктивных элементов		
Фундамент, основные конструкции		Бетонный заезд с двух сторон, дальше металлический каркас на бетонных блоках (профили, двутавры)
Наружные и внутренние капитальные стены		Нет
Перегородки		Нет
Перекрытия	Чердачное	Нет
	Междуэтажные	
	Надподвальное	
Кровля		Нет
Полы		Нет
Проёмы	Оконные	Нет
	Дверные	Нет
Отделочные работы	Внутренняя	Нет
	Наружная отделка	Нет
	Архитект. отделка	
Сан. и электротех. устр.		Нет
Прочее		Нет
Информация об износе объекта оценки		
Физическое (техническое) состояние объекта		Наблюдаются механические повреждения, местами повреждения окрасочного слоя металлической части и следы ржавчины, коммуникаций и оборудования не наблюдается, объект был подвержен воздействию атмосферных осадков более 5 лет, требуется ремонт или замена некоторых частей построенной части объекта и строительство недостающей части объекта. Объект не пригоден к использованию по функциональному назначению. Объект является незавершённый строительством, консервация не производилась
Физический износ ²⁴		Может быть в диапазоне 41-60% (расчет приведен в п. 11.3.2 настоящего Отчета). Так же следует заметить, что при отсутствии консервации объекта незавершённый строительством, нормативные сроки службы элементов могут быть сокращены до 25%, соответственно это приводит к увеличению износа внешних воздействий ²⁵
Информация об устареваниях объекта оценки		
Функциональное устаревание		Отсутствует
Внешнее (экономическое) устаревание		Отсутствует
Дополнительная информация		
Балансовая стоимость объекта, руб. (ст. 11 ФЗ-135)		225 703,57
Информация о текущем использовании объекта оценки		Не используется по назначению
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют		Объект оценки не имеет элементов

²³ Данные заказчика, см. п. 7.1.

²⁴ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404 «Методика определения физического износа гражданских зданий». В основе данного метода лежит шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания на основе примерной стоимости капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов (http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm), см. п. 11.3.2 настоящего Отчета

²⁵ Т.А.Александров. «Ценообразование в строительстве». Второе издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001г. – 352 с., стр. 318

Показатель	Описание
специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют

Рисунок 7. Местоположение объекта оценки и дополнительные данные на Публичной кадастровой карте²⁶

26

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.337393052697514,43.79462052477856/20/@5w3tqxnb?text=52%3A18%3A0010527%3A17&type=5&opened=52%3A18%3A10527%3A17>, 2021г.

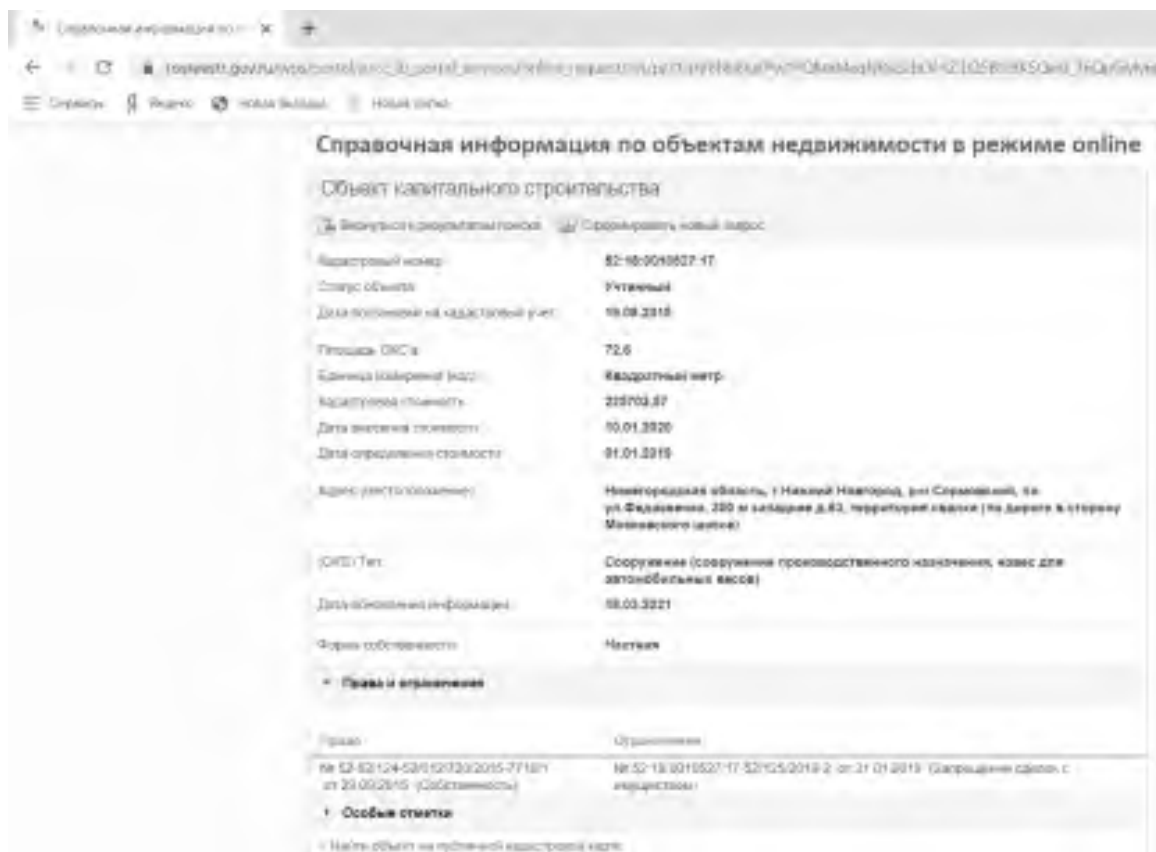
Рисунок 8. Справочная информация Росреестра по объектам недвижимости в режиме online²⁷

Таблица 10. Объект оценки №5.

Показатель	Описание
Объект оценки	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, административно-хозяйственное здание
Кадастровый номер	52:18:0010527:15
Адрес	Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)
Назначение	Нежилое, административно-хозяйственное
Тип здания	Отдельностоящее здание
Описание имущественных прав²⁸	
Вид права	Собственность
Номер и дата государственной регистрации права	52-52/124-52/012/720/2015-7708/1 от 29.09.2015г.
Правообладатель	ООО «Ремстройдор», ИНН 5259071777 (полное описание см. п. 6 настоящего Отчёта)
Основание возникновения права	Нет данных
Существующие ограничения (обременения) права	52:18:0010527:15-52/125/2019-2 от 31.01.2019 (Запрещение сделок с имуществом) На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких-либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать, как специальное допущение к оценке объекта оценки
Характеристики местоположения и окружения объекта оценки	
Административный округ	Нижний Новгород
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Объект оценки располагается на закрытой охраняемой территории промпредприятия в промзоне Сормовского района, транспортная доступность

²⁷ [²⁸ Документы, предоставленные Заказчиком, см. п. 7.1 и справочная информация Росреестра Нижегородской области по объектам недвижимости в режиме online, источник информации: \[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request\]\(https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request\), текущая дата](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVBNc8IgFPw1PQMxMeqNRsd2bLV-tZILQ5BJcBKSQei0_76QpGMv6qEMl7dv3-6-B1JwAKlinzJnRtaKla4m6ZDO1-EMJSFazNcohvzZL9AAzSHcReDjJmGFQPqfUfw8_DKw9DNpzctkuAOwUe8Z0JcyJhC9IQRDoPFarobQ7wZwPeXZRBAiMDWa_BaGV2XpdCAPMCtYJoXmPtD-u65ran5bgQgCZ7S5f71cbbxrczK8ihV7ny8DDtSZStAomCCRhMnD6MgnqDYN7XivR75o8g6C2K0FS1ss5PgpuMUtT2Lnm6YNrSpz7LjR-MO1UKYX-fG8ILtxJcD4iGKw87GmFJUQvWsOjt1-XwhFLdVppnigrpsPaNsN8j8IS4e_equgO0mMi_MZcbBlhur-7CscWF7z6baH6B8q6rR4Or_AX0jPD4!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=52:18:10527:17&dbName=firLite®ion_key=152, 2021г.</p>
</div>
<div data-bbox=)

Показатель		Описание
		средняя. Порядка в 100 метрах проходит ул. Федосеенко, которая переходит в трассу 22К-5006, это объездная трасса с выездом на транспортную магистраль федерального значения М-7 (расстояние до трассы порядка 4,7 км)
Состояние прилегающей территории, благоустройство		Удовлетворительное, примыкает к асфальтовой дороге, есть ограждение территории
Экологическая обстановка		Допустимая, соответствует промзоне
Окружение		Производственно-складская застройка, рядом расположены объекты коммерческого назначения, многоквартирные жилые дома
Физические характеристики объекта оценки		
Год постройки		2015
Год ввода в эксплуатацию		Не завершённый строительством
Степень готовности, %		4 % ²⁹
Общая площадь, кв.м		490,0
Объем, куб.м		Нет данных
Высота, м		Нет данных
Площадь застройки		507,6 ³⁰
Состав площадей		Нет данных
Количество этажей		Нет данных
Описание конструктивных элементов		
Фундамент		Бетонный ленточный крупноблочный (данные визуального осмотра)
Наружные и внутренние капитальные стены		Нет
Перегородки		Нет
Перекрытия	Чердачное	Нет
	Междуэтажные	
	Надподвальное	
Кровля		Нет
Полы		Нет
Проёмы	Оконные	Нет
	Дверные	Нет
Отделочные работы	Внутренняя	Нет
	Наружная отделка	Нет
	Архитект. отделка	
Сан. и электротех. устр.		Нет
Прочее		Нет
Информация об износе объекта оценки		
Физическое (техническое) состояние объекта		Наблюдаются выкрашивание бетона, сколы, трещины, объект был подвержен воздействию атмосферных осадков более 5 лет, произрастание растительности и деревьев внутри фундамента, возможные повреждения корнями деревьев, требуется проведение значительных мероприятий по укреплению фундамента, заключение специалистов о дальнейшем возобновлении строительства. Объект оценки не пригоден к использованию по функциональному назначению. Объект является незавершённым строительством, консервация не производилась
Физический износ ³¹		Может быть в диапазоне 41-60% (расчет приведен в п. 11.3.2 настоящего Отчета). Так же следует заметить, что при отсутствии консервации объекта незавершённый строительством, нормативные сроки службы элементов могут быть сокращены до 25%, соответственно это приводит к увеличению износа внешних воздействий ³²
Информация об устареваниях объекта оценки		
Функциональное устаревание		Отсутствует
Внешнее (экономическое) устаревание		Отсутствует
Дополнительная информация		
Балансовая стоимость объекта, руб. (ст. 11 ФЗ-135)		91 076,65
Информация о текущем использовании объекта оценки		Не используется по назначению
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в		Объект оценки не имеет элементов

²⁹ Данные заказчика, см. п. 7.1.³⁰ Данные (замеры) Заказчика, 12,862 м * 39,467 м (см. п. 7.3 настоящего Отчета, фотоматериалы замеров)³¹ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404 «Методика определения физического износа гражданских зданий». В основе данного метода лежит шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания на основе примерной стоимости капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов (http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm), см. п. 11.3.2 настоящего Отчета³² Т.А.Александров. «Ценообразование в строительстве». Второе издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001г. – 352 с., стр. 318

Показатель	Описание
состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют

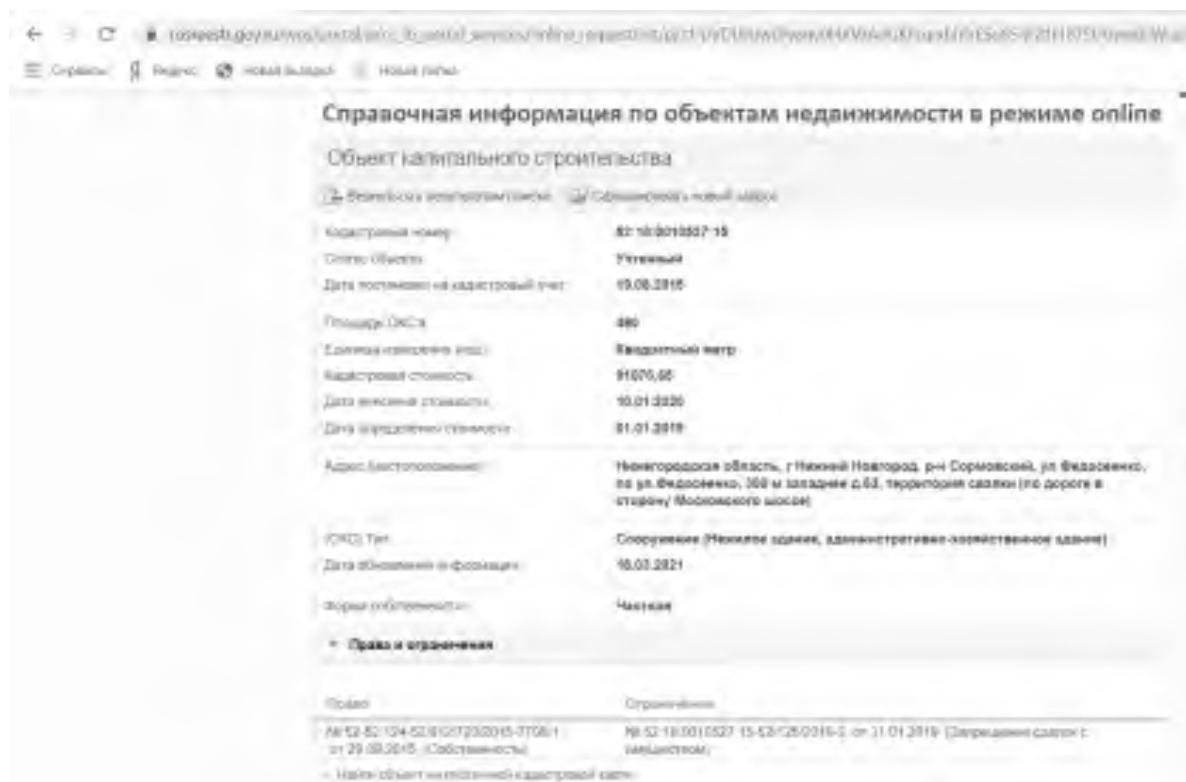
Рисунок 9. Местоположение объекта оценки и дополнительные данные на Публичной кадастровой карте³³

Рисунок 10. Справочная информация Росреестра по объектам недвижимости в режиме online³⁴

Таблица 11. Описание объекта оценки №6: Земельный участок, адрес (местоположение): Нижегородская область, г. Н. Новгород, Ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе

Показатель	Описание
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	52:18:0010527:5
Адрес	Нижегородская область, г. Н. Новгород, Ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе
Назначение	Производственно-складское
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для иных видов жилой застройки
Разрешённое использование (виды) по документу	Для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода
Дата постановки на кадастровый учёт	29.12.2009
Кадастровая стоимость, руб.	29 546 049,64
Общая площадь, кв. м.	15 844
Рельеф, форма	Участок выровненный. Форма участка: неправильный многоугольник. Подъездные пути: асфальтированная дорога
Описание имущественных прав³⁵	
Вид права	Собственность Нижегородской области
Вид права арендатора	Аренда на период строительства
Основание возникновения права	Договор аренды земельного участка 18-5279 с от 29 марта 2017г.
Арендодатель	Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области, Адрес: 603082 г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 2
Арендатор	ООО «Ремстройдор», ИНН 5259071777 (полное описание см. п. 6 настоящего Отчёта)
Номер и дата государственной регистрация права	52:18:0010527:5-52/125/2017-2 от 13.04.2017 (Аренда (в том числе, субаренда))
Существующие ограничения (обременения) права	На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких-либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать, как специальное допущение к оценке объекта оценки
Характеристики местоположения и окружения объекта оценки	
Административный округ	Нижний Новгород
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Объект оценки находится в промзоне Сормовского района, транспортная доступность средняя. Порядка в 100 метрах проходит ул. Федосеенко, которая переходит в трассу 22К-5006, это объездная трасса с выездом на транспортную магистраль федерального значения М-7 (расстояние до трассы порядка 4,7 км)
Состояние прилегающей территории, благоустройство	Удовлетворительное, примыкает к асфальтовой дороге, есть ограждение территории
Экологическая обстановка	Допустимая, соответствует промзоне
Окружение	Производственно-складская застройка, рядом расположены объекты коммерческого назначения, многоквартирные жилые дома
Информация об износе и устареваниях объекта оценки	
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов,	Земельный участок огорожен забором, имеет асфальтовую дорогу на территории, электроснабжение. По состоянию на дату оценки на рассматриваемом земельном участке

34

[³⁵ Документы, предоставленные Заказчиком, см. п. 7.1 и справочная информация Росреестра Нижегородской области по объектам недвижимости в режиме online, источник информации: \[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request\]\(https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request\), текущая дата](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z/1/pVDLbsIwEPyanv0I4XVzAdGKFsqrxblyjrESo8SJfF21f187SUUvwKGWLzs7Oz07IAEHkGj-qTJuVaV54Wua9Nl83ZuhSQ8t5ms0gOSZLFCE5hDuYvBxk7BCIPnPvCeEeXjIEejnk5sWE3yHECLeM6E-5IBB9EQQ6eHFarobQbKJ4PvLEmMIEdgGDVFpa6qikAbQB7iV3IciHDI0D03NbPftQR0QqZsuX99nG1CK3WqOCqdeZ8gw49MuxLQGI_RcOzlYYwHYxSHppFZ0KN_FHlrQa1xsoFdepLCTpy8cmfZ0S03ltXVWbX8eNSiRkr761xbkfOd_PJAH_Vx1NpYW8hS6o5Vpac2XyikFq5MDddCMp-tYxTNBmk4xMWjW90XsNIEZbm9zHjYCetMF5bXPmznWZf7A1RvZTmMrv4fej1zew!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=52:18:10527:15&dbName=firLite®ion_key=152, 2021г.</p>
</div>
<div data-bbox=)

27

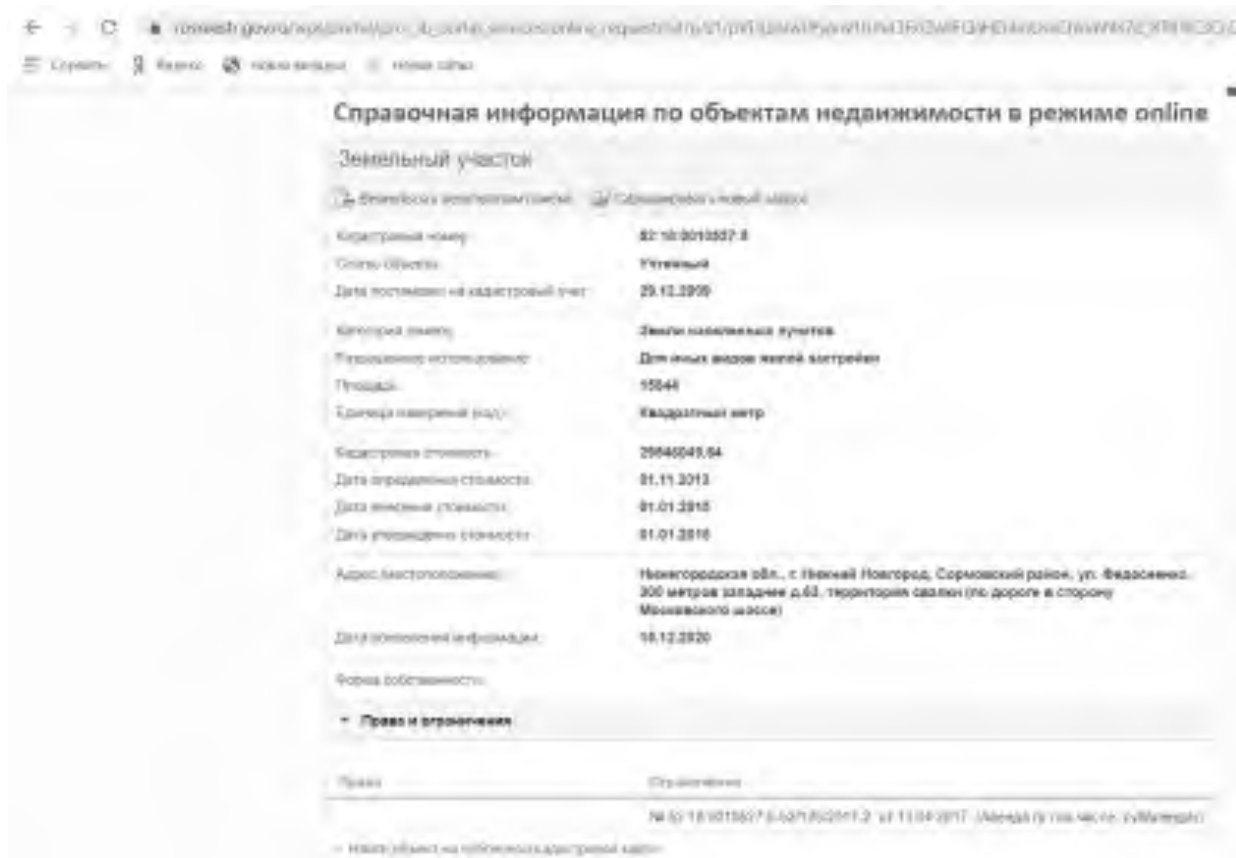
Показатель	Описание
входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	расположены объекты недвижимого имущества: 1. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4,4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%; 2. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%; 3. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%; 4. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%; 5. Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по назначению. По состоянию на дату оценки на рассматриваемом земельном участке расположены объекты недвижимого имущества: – пять объектов незавершенного строительства, адрес (местоположение): Нижегородская область, г. Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта оценки, руб. (ст. 11 ФЗ-135)	Данные не предоставлены



Рисунок 11. Местоположение объекта оценки и дополнительные данные на Публичной кадастровой карте³⁶

³⁶

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.33764995478445,43.794725538802396/17/@5w3tqxnb?text=52%3A18%3A0010527%3A5&type=1&opened=52%3A18%3A10527%3A5, 2021r.>

Рисунок 12. Справочная информация Росреестра по объектам недвижимости в режиме online³⁷

37

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDLbsIwEPyanv1Uih43FxCTaKFQaHEulmOsxChxImNX7d_XTILRC3Co5cvOzs7MLkjBHqSaf6qcW1VrXvqapvdsvo5naBKjXyNBpA8kQWK0BzCbQI-rhJWCKT_mfeEMA8vPAL9fHrVYyoJvEELEWYbUhxwwiB4JlJFerKbbESSbCL4_LzGGEIG3oCFqbU1dltAegffJDeiICiMnRPbc3sdyMBnZApW-5eHmab0MqcKg9K594nyPAD064CNMFjNBx7eZjgwTgJPSPzIEf_CPL0gVrjZAU77CiF7ThF7U6yp1tuLGvqk-r4yahDjZT217ixouBb-eWBCCecdzBwlrKSumfV2bGLFwqphasw7WQzGfrGWW7QBucPboN_cFbDdReWHPMx52wjrTh-WND9t7NtVuD9VrVQ2ji_8HrXsB5A!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEccontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=52:18:10527:5&dbName=firLite®ion_key=152,2021r.

**7.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
(по состоянию на декабрь 2020г. и на 21 февраля 2021г.)**

Объект оценки № 1 - объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4,4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%



Объект оценки № 2 - объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%





Объект оценки № 3 - объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%





Объект оценки № 4 - объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%



Объект оценки № 5 - объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%





Объект оценки № 5 - земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)







7.4 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Объекты оценки находятся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе).

Характеристика субъекта федерации³⁸

Нижегородская область – область в Центрально-Европейской части России, субъект Российской Федерации.

Площадь области составляет 80,5 тыс. кв. км, население – 3,72 млн человек. Нижегородская область образована 14 января 1929 г. Область входит в состав Приволжского федерального округа. В составе области насчитывается 48 районов, 25 городов, 70 поселков, 4 630 сел и деревень. Центр области – город Нижний Новгород.

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов Российской Федерации. Нижегородская область относится к числу крупнейших промышленных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу.

Нижегородская область является одним из крупнейших промышленных центров РФ, ориентированных на развитие отраслей тяжёлой промышленности.

Особенностью промышленного потенциала Нижегородского региона является развитый машиностроительный комплекс, занимающий около 44% в общем объёме выпускаемой промышленной продукции, и уникальный научно-технический потенциал предприятий оборонно-промышленного комплекса.

Нижегородское машиностроение специализируется на автомобилестроении, которое обеспечивает выпуск более 60% российского производства грузовых автомобилей, 65% – автобусов и около 5% легковых автомобилей.

Среди предприятий оборонно-промышленного комплекса развиты отрасли, представляющие высокие технологии, – предприятия авиастроения, судостроения, радиоэлектроники, автомобильной спецтехники, машиностроения для атомной энергетики.

К основным отраслям промышленности также относятся чёрная металлургия, пищевая промышленность, электроэнергетика, химия и нефтехимия, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

В области выращивают рожь, овёс, ячмень, пшеницу, гречиху, сахарную свёклу, лён-долгунец. Возделывают лук, картофель. Также развито молочно-мясное и молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство. Тепличные комбинаты выращивают около 12 тыс. тонн внесезонной овощной продукции. Собственной мясной продукции в области выращивается недостаточно, мясо импортируется из Аргентины и других стран.

³⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижегородская_область,_текущая_дата

Основу энергетической системы Нижегородской области образуют 6 государственных электростанций и 2 электростанции, входящие в структуру предприятий. В области работают гидроэлектростанции – Горьковская ГЭС (на Волге) и Горьковская ГРЭС (Балахна).

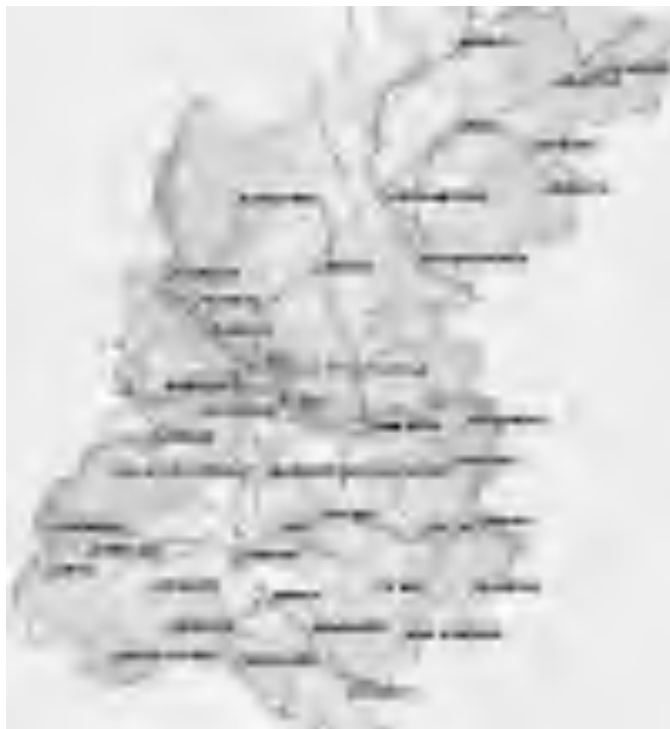


Рисунок 13. Географическое положение Нижегородской области

В области существует сеть магистральных трансконтинентальных газопроводов, входящих в систему концерна «Газпром» и обеспечивающих поставку природного газа не только для Нижегородской области и западных областей Российской Федерации, но и на экспорт.

Нижегородская область имеет развитую транспортную систему, представленную различными видами транспорта.

Автомобильные дороги протяжённостью 16 700 км. Основная автомобильная магистраль – Москва – Нижний Новгород – Казань (М7).

Железные дороги протяжённостью 1,2 тыс. км. Основные железнодорожные магистрали: Москва – Нижний Новгород – Киров; Москва – Арзамас – Казань; Нижний Новгород – Пенза; Нижний Новгород – Рузаевка.

Аэропорт, находящийся в 12 км от Нижнего Новгорода, является международным и обслуживает около 30 федеральных и 10 региональных авиалиний.

Протяжённость судоходных водных путей составляет более 1 тыс. км. Судоходные линии проходят по рекам Волга, Ока, Ветлуга и Сура. Основной водной магистралью является Волга – крупнейшая река Европы. После создания каскада ГЭС на ней поддерживаются глубины, необходимые для нормального судоходства. Благодаря Волге, её притоку Оке и системе каналов Нижегородский регион связан водными магистралями со всеми морями, омывающими Европейскую часть России (Балтийским, Белым, Азовским, Чёрным, Каспийским), а также с Москвой, Санкт-Петербургом, Уралом.

В Нижнем Новгороде на Волге имеются грузовой и пассажирский речные порты.

Характеристика локального местоположения

Объекты оценки располагаются по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе). Оцениваемые объекты территориально располагаются в зоне ПК-2 «Зона производственно-коммунальных объектов III классов вредности»³⁹.

Ближайшим окружением объектов являются производственно-складские объекты, другие объекты коммерческого назначения, многоквартирные жилые дома.

³⁹ <https://admgor.nnov.ru/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/Pervaya-redakciya/CHast-II>, текущая дата

Объект оценки находится в промзоне Сормовского района, транспортная доступность средняя. Порядка в 100 метрах проходит ул. Федосеенко, которая переходит в трассу 22К-5006, это объездная трасса с выездом на транспортную магистраль федерального значения М-7 (расстояние до трассы порядка 4,7 км).
Подъездные пути – асфальтированная дорога.



Рисунок 14. Расположение объектов оценки на карте г. Нижнего Новгорода⁴⁰



Рисунок 15. Расположение объекта оценки на карте территориальных зон города Нижнего Новгорода⁴¹

⁴⁰ https://yandex.ru/maps/47/nizhny-novgorod/house/ulitsa_fedoseenko_63/YEoYfgdgTEEFQFtsfX9ydn1mYw==/?ll=43.962046%2C56.329487&source=wizgeo&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=12.2, текущая дата



Рисунок 16. Расположение объектов оценки на карте г. Нижнего Новгорода⁴²

⁴¹ <https://admgor.nnov.ru/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/Pervaya-redakciya/CHast-II>, текущая дата

⁴² https://yandex.ru/maps/47/nizhny-novgorod/house/ulitsa_fedosyenko_63/YEoYfgdgTEEFQFtsfX9ydn1mYw==/?ll=43.962046%2C56.329487&source=wizgeo&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=12.2, текущая дата

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости определяющее значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как создающий объекты недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и т.д. и т.п.). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика.

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴³

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.
2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.
3. Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (месторождения нефтегазового сектора и электростанции, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, оборонный потенциал.
4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу

⁴³ <https://statrilt.ru/> (по состоянию на дату оценки)

потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 581 млрд.долл.США на 13.03.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

6. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

7. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

8. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно.

Таблица 12. Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах)

№		Январь-сентябрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	76547,2	-3,4
2	Инвестиции в основной капитал *	11920,6	-4,1
3	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-4,3

* По результатам обследования инвестиционной активности 23,1 тыс. организаций 10.10.2020г., инвестиционную деятельность осуществляли 95% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, и 46% - малых предприятий (без микропредприятий). Более 80% руководителей организаций оценили экономическое положение своего бизнеса в 2020 году как "благоприятную" и "удовлетворительную". Около 50% респондентов отмечают, что экономическая ситуация в организации в 2021г. сохранится без изменений, 42% - предполагают ее улучшение, 7% - ожидают ухудшения экономического положения.

		Январь-ноябрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- % г/г
4	Индекс промышленного производства		-3,0
5	Продукция сельского хозяйства	5693,9	+1,5
6	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	8207,8	-0,3
7	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд рублей	626,9	+36,6
8	Введено в эксплуатацию общей площади жилых пом., млн. кв.м.	64,4	+1,4
9	нежилых помещений		-
10	Грузооборот транспорта, млрд т-км	4908,5	-5,4
11	в том числе, железнодорожного транспорта	2318,2	-2,7
12	трубопроводного	2248,2	-8,2
	автомобильного	239,0	-4,7
13	Оборот розничной торговли, млрд рублей	30007,4	-4,1
14	Объем платных услуг населению, млрд рублей	7914,7	-17,7
15	Оборот общественного питания, млрд рублей	1214,0	-20,6
16	Внешнеторговый оборот (январь-октябрь 2020, млрд.долл.США)	458143	-16,9
17	в том числе: экспорт товаров	266042	-22,7
18	импорт товаров	192101	-7,2
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-октябрь 2020, руб.:		
19	номинальная	49539	+5,6
20	реальная (учитывает инфляцию)		+2,4
21	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
22	Инфляция по итогам декабря 2020 года (г/г)		+4,9

(в текущих ценах)

23	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-октябрь 2020г., млрд. руб.	8425,2	-38,2
24	Доля убыточных организаций (январь-октябрь 2020)	32,1 %	
25	Просроченная кредиторская задолженность на конец октября 2020 г.	4308,9 (7,2% от общей кред. задол ж)	+8,8
26	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.12.2020 г., трлн. руб.	45,11	+16,2
27	Кредиты физическим лицам на 01.12.2020 г., трлн. руб.	19,79	+14,7
28	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-октябрь 2020г., млрд руб.		
	- доходы	30311,3	-5,8
29	- расходы	31894,1	+15,1
30	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	592,4	+7,7

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

2020 год прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги,

внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило - 3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
 - отложенным в весенний период спросом,
 - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
 - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажитажный рост цен жилья в развитых городах.

Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий

пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.pdf>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2021 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на [СтатРиелт](#).

8.1.2. Информационно-аналитическая записка о социально-экономической ситуации в Нижегородской области январь-сентябрь 2020 год⁴⁴

Спад производства продолжается, индекс промышленного производства в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,0%. При этом ИПП в предприятиях обрабатывающих отраслей составил 90, 5%

Мы сделали выборку из доклада по лучшим и худшим показателям ИПП данного периода (январь-сентябрь 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года):

Число зарегистрированных безработных на начало октября увеличилось в 9, 2 раза. Объем платных услуг населению сократился на 17, 9 %. Оборот розничной торговли сократился на 7, 3 %.

В ближайшее время мы опубликуем информацию об итогах работы промышленности за 9 месяцев по регионам ПФО.

Нижегородская область вошла в «двадцатку» лидеров «Рейтинга регионов по качеству жизни» (составленного рейтинговым агентством «РИА Рейтинг»), заняв в нем 15-ю позицию.

Основные показатели⁴⁵:

⁴⁴ <https://napp52.ru/opublikovan-doklad-o-socialno-jekonomicheskom-polozhenii-nizhegorodskoj-oblasti/> (информация подготовлена по состоянию на дату оценки)

⁴⁵ <https://minsocum.ru/official/2403-of312> (информация подготовлена по состоянию на дату оценки)

таблица № 1

Показатели уровня жизни населения области в январе-июне 2018-2020 гг.

Показатели	Янв. 2018 г.	Янв. 2019 г.	Янв. 2020 г.
1. Среднедушевые доходы в месяц, руб.	30484	32178	32885
- темп роста	103,3	105,8	99,8
2. Реальные денежные доходы, % к соответствующему периоду предыдущего года	99,5	99,8	99,3
3. Среднемесячные заработные платы по основным видам организаций, руб.	33191	34135	35961
- темп роста (%)	108,5	106,8	104,4
4. Реальная заработная плата по основным видам организаций (в % к соответствующему периоду предыдущего года)	105,1	106,1	101,1
5. Средний размер начисленной пенсии (по состоянию на 01.06), руб.	14154	13604	14805
- темп роста (%)	103,3	106,2	106,6
6. Средний индекс цен (в % к предыдущему году)	103,2	109,2	103,1
7. Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения в месяц, руб.	10376	10239	10546
- темп роста (%)	102,5	104,1	103,1

По данным Отделения Пенсионного фонда Российской Федерации по Нижегородской области средний размер начисленной месячной пенсии в июне 2020 года увеличился на 6% к соответствующему периоду 2019 года и составил 14805 рублей.

2. Структура и составные элементы

таблица № 2

Прожиточный минимум во II квартале 2020 года, руб.

	В среднем на душу	В том числе по социально-демографическим группам		
		трудоспособные	пенсионеры	дети
Величина прожиточного минимума	10686	11540	8842	11031
в том числе				
Стоимость потребительской корзины	9990	10263	8842	11031
в том числе				
продукты питания	5054	5192	4467	5593
непродовольственные товары	2472	2540	2191	2723
услуги	2464	2531	2184	2715
Расходы по обязательным платежам и сборам	696	1277	-	-

По сравнению с I кварталом 2020 г. в среднем на душу населения прожиточный минимум увеличился на 681 рубль или на 6,8%, в том числе: для трудоспособного населения – на 737 рублей, для пенсионеров – на 531 рубль, для детей – на 748 рублей.

таблица № 3

Поскупательная способность основных видов доходов населения области в наборе прожиточного минимума

Поскупательная способность	1 кв/г 2018	1 кв/г 2019	1 кв/г 2020
среднедушевых денежных доходов	3,24	3,14	3,09
среднемесячной заработной платы (по основным видам)	3,19	3,13	3,22
средней начисленной пенсии	1,70	1,65	1,73

Введение ограничительных мер для сдерживания распространения COVID-19, которые приняты на второй квартал 2020 года, негативно отразилось на покупательной способности среднедушевых денежных доходов. В первом полугодии из среднедушевых денежных доходов можно было приобрести 3,09 набора прожиточного минимума, рассчитанного в среднем на душу, это на 1,6% меньше, чем год назад.

Поскупательная способность средней пенсии увеличилась на 4,8% и составила 1,73 набора прожиточного минимума пенсионера. Поскупательная способность среднемесячной заработной платы выросла на 2,9% и составила 3,22 набора прожиточного минимума трудоспособного населения.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Таблица 13. Классификация сегментов рынков недвижимости⁴⁶

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
1	2	3
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	1	Коммерческая недвижимость: офисные; торговые; производственно-промышленные; торговые; складские здания; гостиницы; рестораны.
	2	Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ)
	3	Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, зоны разработки полезных ископаемых)
	4	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)
В зависимости от состояния земельного участка	1	Застроенные земельные участки
	2	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
	3	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	1	Доходная недвижимость
	2	Условно доходная недвижимость
	3	Бездоходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	1	Уникальные объекты
	2	Редкие объекты
	3	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	1	Активные рынки недвижимости
	2	Пассивные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	1	Незастроенные земельные участки
	2	Готовые объекты
	3	Не завершённые строительством объекты
	4	Объекты, нуждающиеся в реконструкции

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

В таблице ниже представлено определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

Таблица 14. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Критерий классификации	№	Сегменты рынка недвижимости
1	2	3

⁴⁶Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с.

По назначению (направления использования) объекта недвижимости	2	Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ)
В зависимости от состояния земельного участка	1	Застроенные земельные участки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	2	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	3	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	1	Активные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	3	Не завершённые строительством объекты

Вывод об определении сегмента рынка объектов оценки: объекты незавершенные строительством

Сегмент рынка объектов капитального строительства - не завершённые строительством объекты производственно-складского назначения, сооружения на активном рынке, расположенные в г. Нижнем Новгороде, преимущественно в Заречной части города, вид права – собственность.

Вывод об определении сегмента рынка объекта оценки: земельный участок

Сегмент рынка земельные участки на активном рынке, земли населенных пунктов под строительство производственно-складских объектов в г. Нижнем Новгороде, преимущественно в Заречной части города, вид права – краткосрочная аренда (на период строительства). Смежный сегмент - земельные участки на активном рынке, земли населенных пунктов под строительство производственно-складских объектов в г. Нижнем Новгороде, преимущественно в Заречной части города, вид права – долгосрочная аренда или право собственности.

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

8.3.1. Общая тенденция коммерческой недвижимости, в том числе производственно-складского назначения

По мнению экспертов, в первой половине 2021 года резко упадет доходность большей части коммерческой недвижимости, прежде чем во второй половине 2021 года начнется стабилизация коммерческой недвижимости. Между тем ожидается, что склады и распределительные центры, единственное яркое пятно в отрасли, станут еще более ценными.

По данным Deloitte⁴⁷, чтобы пережить финальную стадию пандемии, инвесторы в коммерческую недвижимость планируют сократить расходы в среднем на 25% в 2021 году. Но сокращение затрат может быть недальновидным - по данным [Deloitte](https://wiahome.com/info/novosti/realty/rynok_kommercheskoi_nedvizhimosti_v_2021g_-_globalnyi_prognoz.html), для удовлетворения нового спроса на вентиляционное оборудование для помещений (повышенного воздухооборота), удобства для здоровья и цифровые технологии операционные расходы могут фактически вырасти на 194,0 доллара за квадратный метр в 2021 году.

В этом году склады неожиданно стали лидером рынка коммерческой недвижимости, и ожидается, что в следующем году их успех сохранится, поскольку логистические компании пытаются удовлетворить спрос на заказы электронной (онлайн) коммерции. Эксперты ожидают, что в 2021 году дополнительный спрос на складские площади составит 25 миллионов квадратных метров по сравнению с 21 миллионными квадратными метрами в год за последние пять лет.

Активным инвесторам, ищущим объекты коммерческой складской недвижимости для инвестиций, будет сложно найти сделку с данным типом недвижимости, но для инвесторов, которым повезло уже владеть складскими помещениями, высокие арендные ставки и низкие уровни вакантных площадей будут гарантировать стабильную прибыль.

Земельные участки, пригодные для застройки складской недвижимостью под компании, занимающиеся онлайн коммерцией, и имеющие средства для строительства, то в 2021г этот вид управления может принести вам довольно серьезные дивиденды. Лучше всего перед началом строительства провести переговоры с теми операторами, которые сами не готовы строить собственные коммерческие склады, планируют развиваться в конкретном регионе и предпочитают долгосрочную аренду – так вы минимизируются риски.

⁴⁷ https://wiahome.com/info/novosti/realty/rynok_kommercheskoi_nedvizhimosti_v_2021g_-_globalnyi_prognoz.html, 2021г.

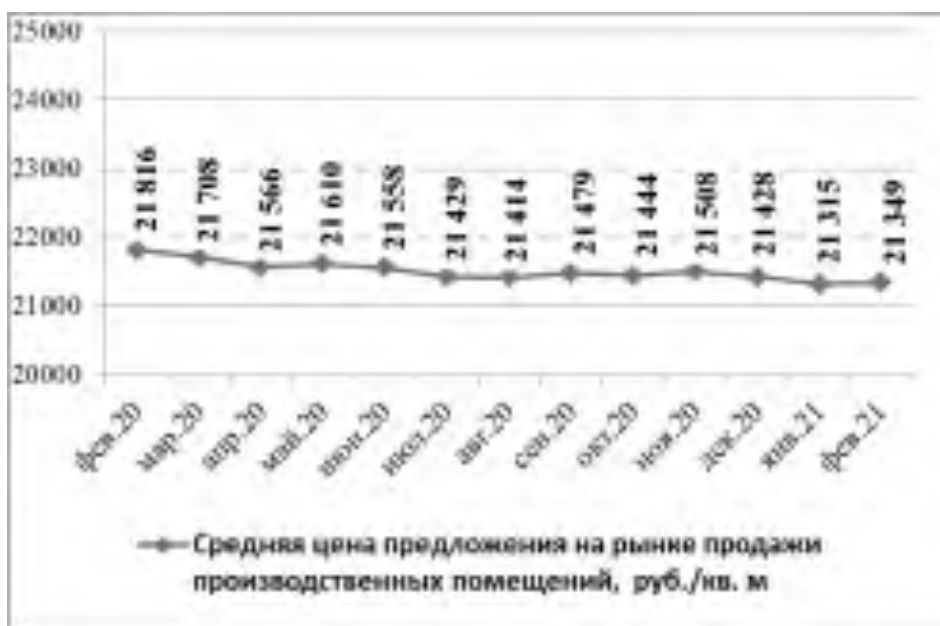
Аналитика рынка производственных помещений Нижнего Новгорода в 2021г.⁴⁸

По данным Gipernn.ru на рынке продажи производственных помещений Нижнего Новгорода в феврале 2020 года средняя цена предложения составила 21348,6 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,2%.

Таблица 15.

Средняя цена предложения в ноябре, руб./кв. м	Средняя цена предложения в декабре, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
21315,4	21348,6	33,2	0,2

Динамика средней цены предложения на рынке продажи производственных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м):



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи производственных помещений (руб./кв.м):

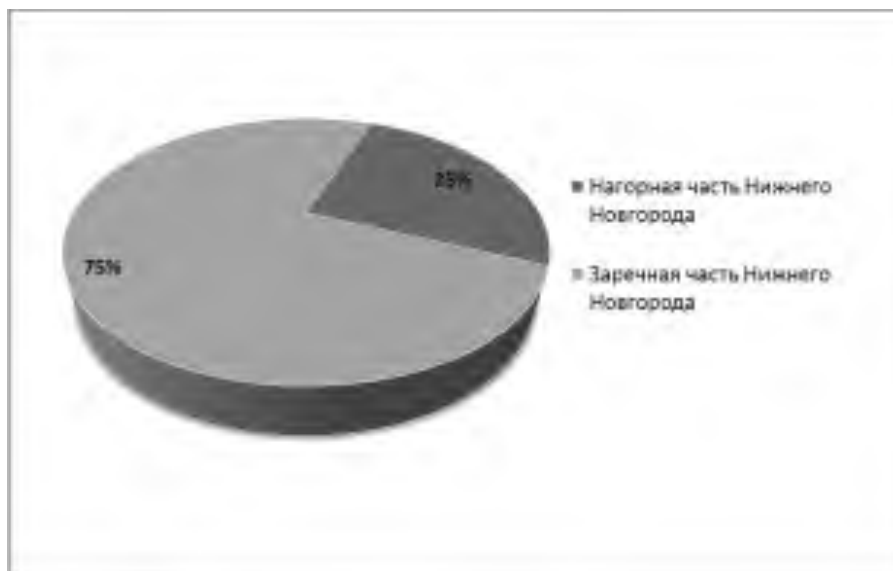
⁴⁸ https://www.gipernn.ru/analitika_proizvodstvennyh-ploschadey#proizv_0221_3, 2021г.



Таблица 16.

Часть города	Средняя цена предложения в январе, руб./кв. м	Средняя цена предложения в декабре, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	22747,3	22705,2	-42,1	-0,2
Заречная часть Нижнего Новгорода	20929,6	20960,5	30,9	0,1

Объем предложения на рынке продажи производственных помещений Нижнего Новгорода за февраль 2021 г.⁴⁹:



Рынок производственно-складских помещений⁵⁰

Средняя цена предложения в г. Нижнем Новгороде на декабрь 2020 г. составила 22 320 руб./ кв. м. В центральной части Нижегородского района в текущем месяце помещения такого типа предлагались в продажу в недостаточном объеме для анализа.

⁴⁹ Объем предложения оценивался на основе данных, размещенных на сайте Gipernn.ru в феврале 2021г.

⁵⁰ <http://ost-nn.ru/obzoryi-ryinka/2020-g.-ryinok-gotovogo-zhilya-ryinok-kommercheskoj-nedvizhimosti/>, 2020-2021г.

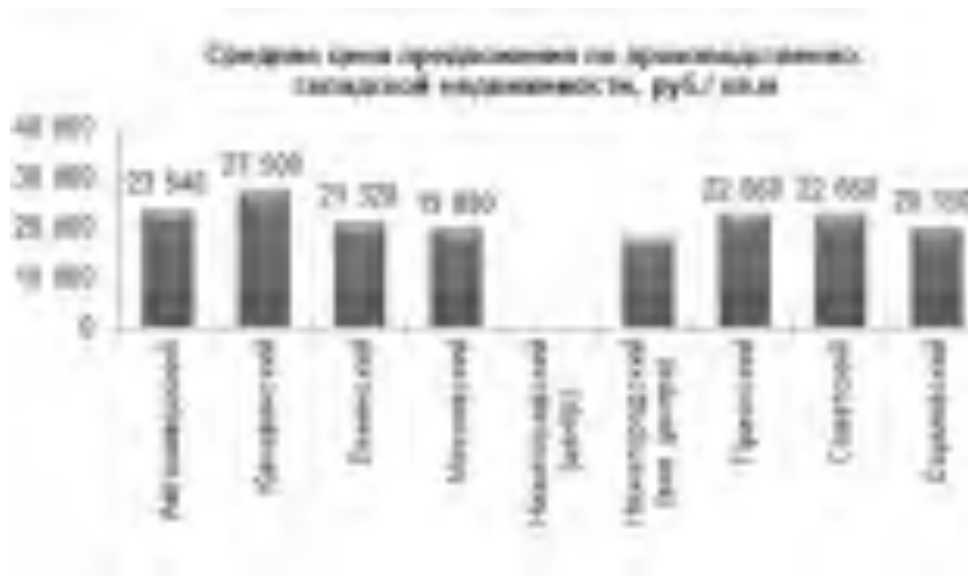


Рисунок 17.

За 3 года, то есть по отношению к декабрю 2017 года, цена предложения на рынке производственно - складской недвижимости выросла на 8,0%.

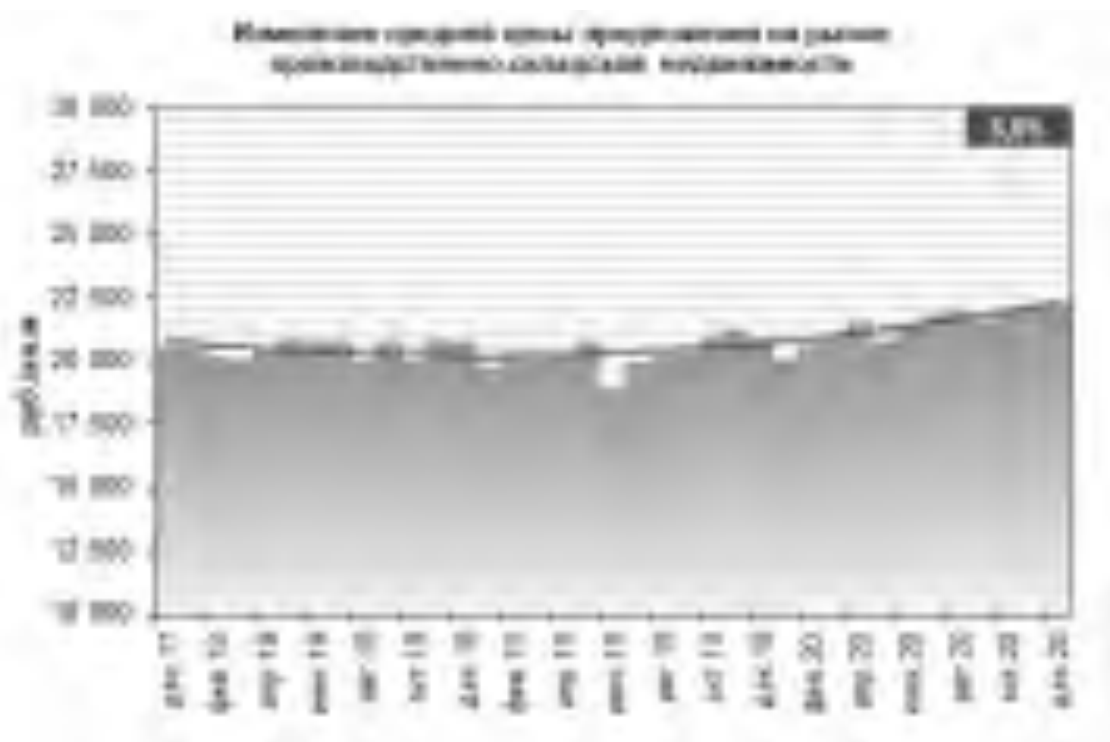


Рисунок 18.

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

Оценщиком были проанализированы крупнейшие сайты по продаже недвижимости: <https://www.gipernn.ru/>; [avito.ru](https://www.avito.ru/); [realty.mail.ru](https://www.realty.mail.ru/); [cian.ru](https://www.cian.ru/); [domofond.ru](https://www.domofond.ru/); irr.ru/real-estate; move.ru и другие.

В результате был сделан вывод об отсутствии или недостаточном количестве, для расчета рыночной стоимости, предложений продажи из сегмента рынка объектов оценки, незавершенные строительством, на открытом рынке.

Предложения в аренду не рассматривались, т.к. объекты оценки - объектов оценки, незавершенные строительством.

Для относительного анализа рынка объектов оценки были проанализированы цены на бытовые, диспетчерские дома, автомобильные весы, готовые к установке (без фундамента, затрат на установку, доставку и т.д.), т.е. минимальная возможная граница объектов оценки.

Диапазон цен на новые бытовки, диспетчерские, караульные дома без установки варьируется от 51 000 руб. до 190 000 руб. и более, в зависимости от площади, отделки, наполнения удобствами и т.д.⁵¹:

Таблица 1. Типовые размеры блок – контейнеров размером 2,4*6 м Стандарт класса

Вид планировки	Материал отделки	Л. Стоимость (в т.ч. НДС) тыс. рублей
Бытовка опционная, без внутренних перегородок	ДВП	51
	ПВХ	56
	деревянная вагонка	56,6
	панели МДФ	56,3
Бытовка с боковым тамбуром 1*1,2 м или 2,4*1,2 м	ДВП	53,5
	ПВХ	59,2
	деревянная вагонка	60,85
	панели МДФ	52,9
Бытовка с тамбуром переднее Бытовка 2,4*1 м	ДВП	56,3
	ПВХ	65,7
	деревянная вагонка	66,3
	панели МДФ	56,2

Блок-контейнеры

Аренда БЫТОВОК

Блок-контейнеры

Блок-контейнеры с санузлом

Модульные здания

Позиционные блок-контейнеры

БК-03 Бытовка Распашонка

- Размер: 6000х2400х2200 мм
- Крыша: металл 100х20х0,5, утеплена 50 мм пенополиуретаном
- Корпус: металл 100х20х0,5, утеплена 50 мм пенополиуретаном
- Стены: металл 100х20х0,5, утеплена 50 мм пенополиуретаном
- Пол: 18 мм фанера, лаги 40х40 мм
- Монтажные работы по России
- Установка: бетонное, кирпичное, железобетонное
- Отделка: металл или ДВП
- Панели: ПВХ, металл, металл/дерево
- Оборудование: электричество, отопление, вентиляция, кондиционер
- Чистовая отделка: окрашивание
- Поставка: по договору

Цена: 135 000 рублей

Аренда в месяц: 15000 рублей

БК-02 Бытовка с тамбуром

- Размер: 6000х2400х2200 мм
- Крыша: металл 100х20х0,5, утеплена 50 мм пенополиуретаном
- Корпус: металл 100х20х0,5, утеплена 50 мм пенополиуретаном
- Стены: металл 100х20х0,5, утеплена 50 мм пенополиуретаном
- Пол: 18 мм фанера, лаги 40х40 мм
- Монтажные работы по России
- Установка: бетонное, кирпичное, железобетонное
- Отделка: металл или ДВП
- Панели: ПВХ, металл, металл/дерево
- Оборудование: электричество, отопление, вентиляция, кондиционер
- Чистовая отделка: окрашивание
- Поставка: по договору

Цена: 115 000 рублей

Аренда в месяц: 10000 рублей

⁵¹ <http://dsk-nn.ru/Blok-konteynery.html?yclid=1166948659048524040>; <http://mainstro.ru/xochu-kupit-bytovku-vidy-otdelki-vremennogo-zhilya-i-ceny/>, 2021г.

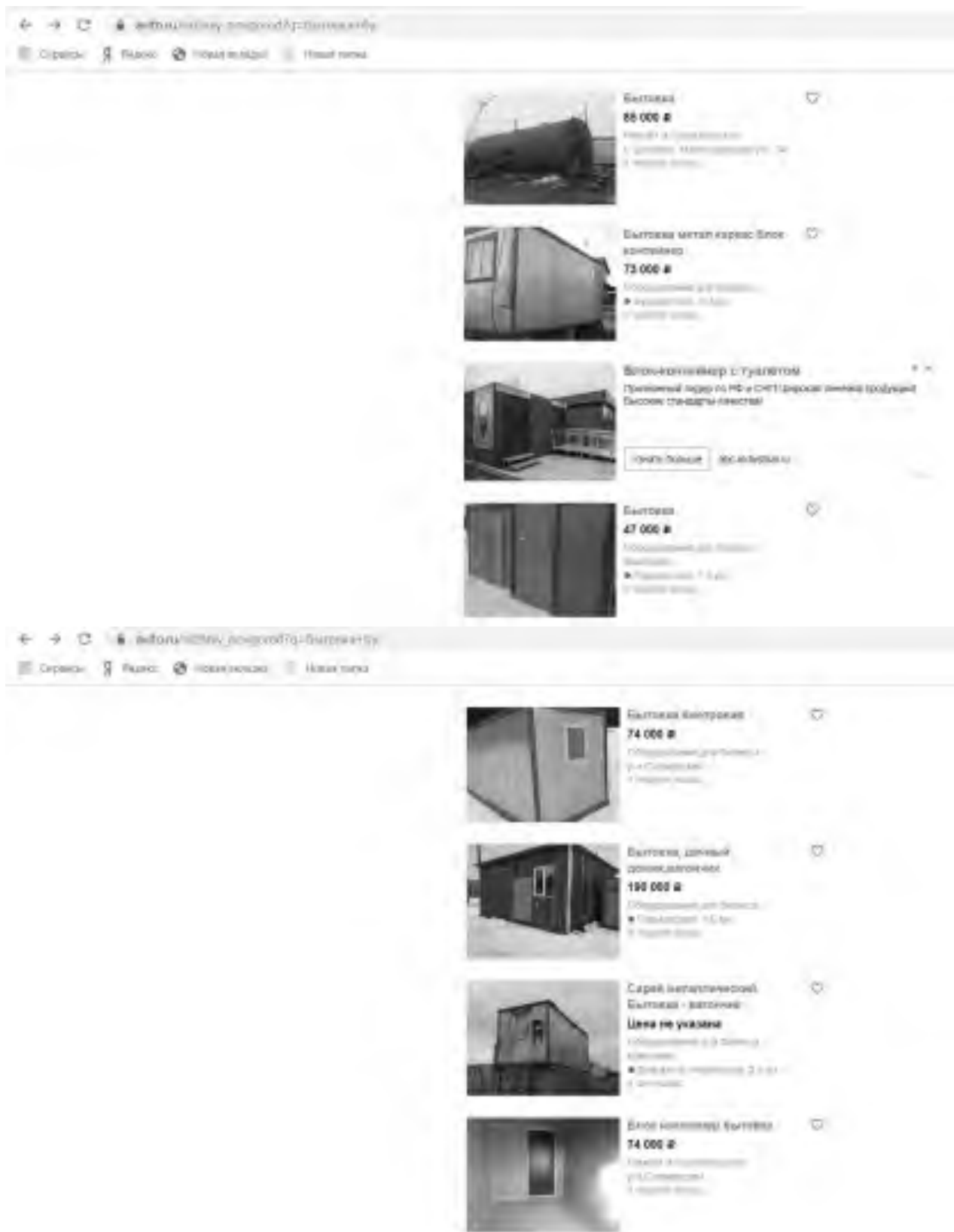


Диапазон цен на вторичном рынке объектов: бытовки, диспетчерские, караульные дома без установки варьируется от 40 000 руб. до 85 000 руб. и более, в зависимости от состояния, площади, отделки, наполнения удобствами и т.д.⁵²:



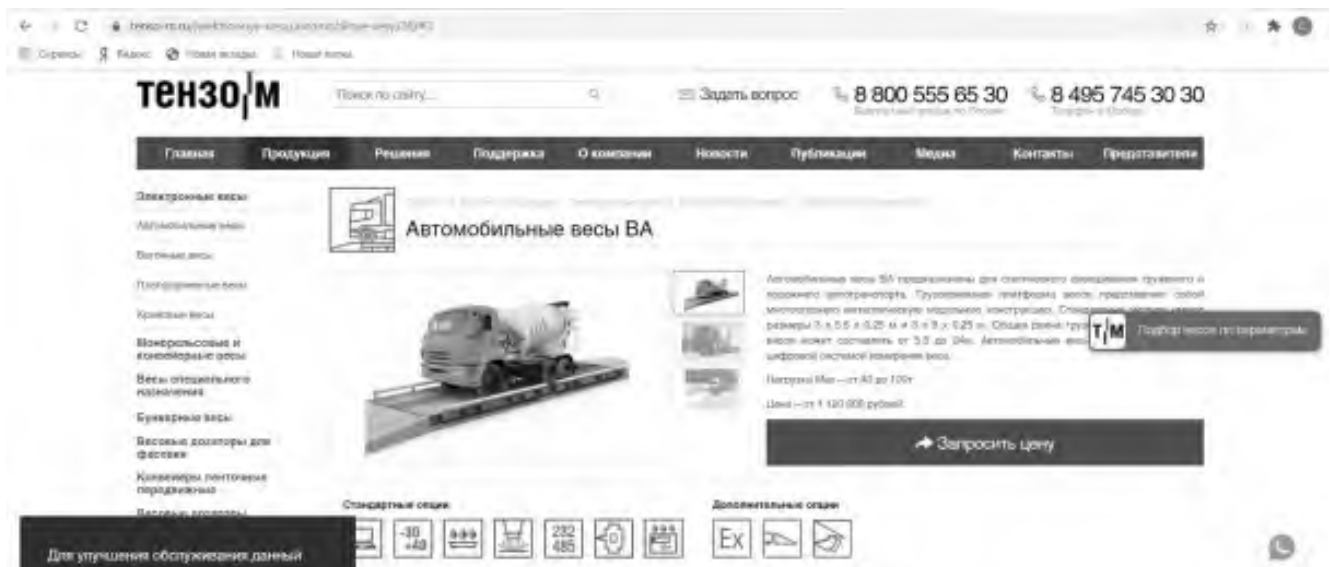
52

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod?p=2&q=%D0%B1%D1%8B%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0+%D0%B1%D1%83,2021г.



Диапазон цен на новые автомобильные весы без установки на месте варьируется от 1 120 000 руб.⁵³:

⁵³ <http://dsk-nn.ru/Blok-konteynery.html?yclid=1166948659048524040>; <http://mainstro.ru/xochu-kupit-bytovku-vidy-otdelki-vremennogo-zhilya-i-ceny/>, 2021г.



Рынок земельных участков в Заречной части г. Нижнего Новгорода под индустриальную недвижимость.

В ходе анализа рынка были проанализированы предложения к продаже земельных участков под индустриальную недвижимость, выставленных на продажу в заречной части города Нижнего Новгорода до даты оценки.

Таблица 17. Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования (земельные участки)

№ п/п	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь кв.м.	Стоимость единицы площади, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Вид права на земельный участок	Источник информации	Обоснование выбора в качестве объекта-аналога
1	г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Чаадаева, около дома 1э к1	1 650 000	3 714	444	Продаю земельный участок промышленного назначения 37 соток р-н Московское шоссе. Точный адрес: Московский район, ул. Чаадаева, около дома 1э к1 (улица параллельна Московскому шоссе). Железнодорожные пути проходят около участка (в 10 метрах). Рядом расположено много производственных и логистических компаний. Земля по инвестсовету до августа 2021 года (взята в аренду у города). После того, как строится и сдаётся капитальное строение (ангар, можно и незавершенное строительство) на этом участке, землю можно оформит в собственность. Можно снизить кадастровую стоимость (заявление на снижение ещё ни разу не подавали). Все ТУ получены.	Краткосрочная аренда	https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok-37-sot-promnaznacheniya-2048226434	Объект применим в качестве объекта-аналога
2	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Шуваловский пр.	3 000 000	10 000	300	Земельный участок промназначения. ТПК4. Выделен под земли автомобильной промышленности. Торг возможен.	Краткосрочная аренда	https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok-100-sot-promnaznacheniya-2088876576	Объект применим в качестве объекта-аналога
3	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Шуваловский пр.	4 200 000	7 500	560	Продается земельный участок 0,75 га под производство в развитой промышленной зоне в Автозаводском районе. Все инженерные сети рядом с участком. Кадастровый номер участка 52:18:0040707:159	Краткосрочная аренда	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/nizhegorodskiy-rayon-id2119780	Объект применим в качестве объекта-аналога
4	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Монастырка	21 000 000	12 300	1 707	Земельный участок в собственности площадью 1,23 га, заасфальтировано — 0,5 га, ж/б ограждение. Здание тепломонтажной мастерской, общая площадь 98,8 кв.м. Подъездные пути: автомобильная дорога, железнодорожный подъездной путь протяженностью 150 м (в собственности). Электроэнергия — возможно увеличение до 1 МВт.	Собственность	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/avtozavodskiy-rayon-id2587863	Объект не применим в качестве объекта-аналога, есть строения и улучшения
5	г. Нижний Новгород, Канавинский район, Комсомольском шоссе 6	55 000 000	7 600	7 237	Продается уч-к земли = 0. 76 га на Комсомольском шоссе 6, земля в аренде на 49 лет. На уч-ке находятся 2 здания (35 кв. м и 65 кв. м), ж/д ветка, вся недвижимость в собственности, собственник юр. лицо. По коммуникациям - эл-во.	Долгосрочная аренда	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/kanavinskiy-rayon-id2193741	Объект не применим в качестве объекта-аналога, отличается вид права, есть ОКС, ж/д ветка
6	г. Нижний Новгород, Канавинский район, Ул.	20 000 000	1 700	11 765	Участок промышленного назначения 17 сот. с магазином сопутствующих товаров, с разрешением на строительство АЗС. Ул. Гороховецкая, напротив дома 23Б по ул. Путейской. Ровный участок квадратной	Краткосрочная аренда с правом выкупа	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/	Объект не применим в качестве объекта-аналога, другое назначение: под

№ п/п	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь кв.м.	Стоимость единицы площади, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Вид права на земельный участок	Источник информации	Обоснование выбора в качестве объекта-аналога
	Гороховецкая, напротив дома 23Б по ул. Путейской				формы, расположен на Красной линии. Фундамент под магазин. Отличный автомобильный трафик. Электричество 150 кВт, есть разрешение на водоснабжение и канализацию		ispolzovanie/kanavinskiy-rayon-id2707251	строительство АЗС, с магазином сопутствующих товаров, есть фундамент
7	г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Чаадаева	23 000 000	10 000	2 300	Продаю земельный участок общей площадью 1 га в Московском районе, в промзоне завода Сокол. Все коммуникации по границе участка, удобная транспортная развязка с выездом на М7. Участок в собственности, в глубине пром зоны, земли промышленности, цена предложения 23 милл руб. (информация телефонного интервью с контактным лицом: Чижевский Олег Владимирович, +7-910-888-63-88)	Собственность	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/moskovskiy-rayon-id2712938	Объект не применим в качестве объекта-аналога по причине различия в категории земельного участка (земли промышленности), не сопоставим вид права
8	г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Чаадаева	15 400 000	14 000	1 100	Продаю земельный участок. Площадь участка: 1, 4 Га. Участок ровный, без перепадов высот. Категория: земли населенных пунктов, в собственности. Технические условия на участке: ТП на 200 кВт, водоснабжение, канализации. Ограничения и обременения – отсутствуют. Участок находится в черте города. В районе расположения участка Московское шоссе. Участок свободен от застройки, расположен в глубине промзоны.	Собственность	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/moskovskiy-rayon-id2369337	Объект не применим в качестве объекта-аналога, не сопоставим вид права
9	г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Чаадаева	25 300 000	19 450	1 301	Земельный участок. Расположение: Московский район, ул. Чаадаева. Площадь участка: 19 450 м2. Категория: земли населенных пунктов, в собственности. Коммуникации рядом: электроснабжение: 400 кВт, водопровод, канализация (сброс хозяйственно бытовых стоков предусмотрен на городские очистные сооружения). Участок свободен от застройки, расположен в глубине промзоны. Подходит под размещение объектов производственно-складского назначения	Собственность	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/moskovskiy-rayon-id2369339	Объект не применим в качестве объекта-аналога, не сопоставим вид права
10	г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Героя Рябцева	117 000 000	83 600	1 400	Земельный участок. Расположение: Московский район, г. Нижний Новгород. Общая площадь участка: 8,36 Га. Назначение: тепличное хозяйство. Возможно деление. На участке ТП на 150 кВт, есть возможность увеличения, технические условия получены. Водоснабжение: на территории две точки подключения. Газ можно подключить от соседского участка. Канализация: сброс хозяйственно бытовых стоков предусмотрен на	Собственность	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/moskovskiy-rayon-id2592163	Объект не применим в качестве объекта-аналога, другое назначение: тепличное хозяйство

№ п/п	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь кв.м.	Стоимость единицы площади, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Вид права на земельный участок	Источник информации	Обоснование выбора в качестве объекта-аналога
					городские очистные сооружения. Градостроительный план получен			
11	г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Героя Рябцева	1 000 000	3 000	333	Земельный участок. Расположение: Московский район, ул. Героя Рябцева, г. Нижний Новгород. Общая площадь участка: 0,3 Га	Нет данных	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/moskovskiy-rayon-id2709671	Объект не применим в качестве объекта-аналога, нет описания данных, нет возможности телефонного интервью (автоответчик)

Таблица 18. – Описательная статистика данных таблицы 17.

№ п/п	Параметр	Что означает	Стоимость единицы, руб.
1	Среднее	обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака	2 448
2	Стандартная ошибка	величина, характеризующая стандартное отклонение выборочного среднего	1 050
3	Медиана	это такое число выборки, что ровно половина из элементов выборки больше него, а другая половина меньше него	1 201
4	Мода	наиболее часто встречающийся вариант ряда	#Н/Д
5	Стандартное отклонение	степень отклонения данных наблюдений или множеств от среднего значения	3 484
6	Дисперсия выборки	мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной	12 138 383
7	Экссесс	характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением	5
8	Асимметричность	это показатель симметричности/скошенности кривой распределения	2
9	Интервал	разность между наибольшим и наименьшим значениями результатов наблюдений	11 465
10	Минимум	минимальное значение случайной величины в выборке	300
11	Максимум	максимальное значение случайной величины в выборке	11 765
12	Сумма	результат суммирования величин	29 374
13	Счет	количество объектов в выборке	11

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

1. Фактор вид права земельного участка.

Величина корректировки на вид права может быть получена по данным расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал⁵⁴:

statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2391-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

Справка | Поиск | Новая вкладка | Новостная

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2021 года

Исход расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет по отношению к собственному земельному участку:

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование, предоставляемый срок аренды на 49 лет)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, складских и других объектов для коммерческого назначения, а также для размещения застройки	0,74	0,85	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную застройку	0,88	0,94	0,90
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,85	0,80
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,83	0,83	0,73
5	Для других целей	0,85	0,88	0,78
	Таблица на срок аренды земельного участка и корректировки на срок аренды на 49 лет			

⁵⁴ <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2391-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>, 2021г.

Статистика рынка недвижимости на 01.01.2021

Справка: Поиск Новых объявлений Новых сделок

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2021 года

	Гипотеза на срок аренды земельного участка с корректировкой на срок аренды на 49 лет			
6	• сроком аренды 49 лет: расположенных на участках зданий и сооружений; для размещения объектов общепита, коммунальной, для жилищно-коммунального хозяйства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет незавершенных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; в таком случае срок действия договора аренды (не менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены, арендаторские объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,80	0,92	0,87
8	• сроком аренды до 30 лет: участки, не предназначенные для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,84	0,90	0,88
9	• сроком аренды до 5 лет: участки, не предназначенные для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,33	0,53	0,43

2. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Коэффициент «Скидка на торг» - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Диапазон значений фактора может быть определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2.. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018, стр.253

Таблица 19. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

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

Так же, величина корректировки на торг быть получена по данным расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), предлагаемых к продаже за истекший квартал⁵⁵:

⁵⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>, 2021г.

3. Фактор месторасположения.

Диапазон значений фактора может быть определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018, стр.189

Таблица 20. Фактор месторасположения

[illegible]

4. Фактор наличия коммуникаций на участке.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018, стр.

Таблица 21. - Фактор наличия коммуникаций на участке.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МОКС			
Отношение удельной цены земельных участков под МОКС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,09	1,38
Отношение удельной цены земельных участков под МОКС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,10	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под МОКС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36

Так же, величина корректировки на наличия коммуникаций на участке быть получена по данным расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), предлагаемых к продаже за истекший квартал⁵⁶:

5. Фактор сноса ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал⁵⁷:

№	Описание фактора корректировки	Нормативный коэффициент	Фактический коэффициент	Среднее значение
1	Средний возраст здания (строения)			1,00
2	Дополнительный коэффициент, учитывающий степень износа здания (строения) и состояние коммуникаций, подлежащих сносу, и возможность повторного использования материалов. Коэффициент определяется на основании данных о состоянии здания (строения) и возможности повторного использования материалов. Коэффициент определяется на основании данных о состоянии здания (строения) и возможности повторного использования материалов.	2,04	1,00	0,81

6. Фактор разрешенного использования земельного участка

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Диапазон значений фактора может быть определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018, стр. 44-46.

⁵⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2398-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>, 2021г.

⁵⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2389-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>, 2021г.

С– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Расчет корректировки быть получена по данным расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), предлагаемых к продаже за истекший квартал⁵⁸:

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных⁵⁹:



8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.

Проведённый анализ рынка позволил сделать следующие выводы.

По данным Giper.nn.ru на рынке продажи производственных помещений Нижнего Новгорода в феврале 2021 года средняя цена предложения составила 21 348,6 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,2%.

Диапазон цены за 1 кв.м. производственных помещений составляет: от 39 306 до 80 000 руб. Средняя цена предложения 1 кв.м. офисных помещений, аналогичных оцениваемому, составляет 52 349 руб. без учета корректировок. На стоимость влияют следующие факторы: месторасположение, состояние отделки, стадия строительства, этаж.

Диапазон цены за 1 кв.м. производственных помещений/зданий, аналогичных объектам оценки, отсутствует, в связи с отсутствием или недостаточным количеством для расчета рыночной стоимости предложений продажи из сегмента рынка объектов оценки, незавершенные строительством, на открытом рынке.

Предложения в аренду так же не рассматривались, т.к. объекты оценки - объектов оценки, незавершенные строительством.

Диапазон цены за 1 кв.м. земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет: от 300 до 11 765 руб. Средняя цена предложения 1 кв.м. земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет 2 586 руб. без учета корректировок, медианное значение – 1 201 руб. без учета корректировок.

⁵⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2398-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>, 2021г.

⁵⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2392-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2021-goda>, 2021г.

На стоимость влияют следующие факторы: месторасположение, передаваемые права, наличие коммуникаций, отсутствие строений и т.д.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

9.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО ОТ УЛУЧШЕНИЙ.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта оценки с

максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно-геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась.

Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, физически возможно любое строительство, если нет неблагоприятных для строительства характеристик.

Оценивается земельный участок, с видом права – краткосрочная аренда на период строительства, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода.

Согласно ФСО №7, раздел VI, п. 21 «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

Исходя из этого, земельный участок не может рассматриваться как свободный от улучшений.

9.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК ЗАСТРОЕННОГО.

Физически допустимое использование. К некоторым объектам капитального строительства подключены следующие коммуникации: электроснабжения, на остальные возможно получить ТУ. Объекты оценки представляют собой недостроенные здания/сооружения производственно-складского назначения - объекты асфальтобетонного завода. Степень готовности от 4% до 98%.

Объекты капитального строительства, расположенные на рассматриваемом земельном участке, имеет структурно обособленные здания/сооружения, обеспечивающие возможность прямого доступа к ним на закрытой территории.

Все указанные особенности объектов оценки, с точки зрения физической допустимости рассматриваемого земельного участка, как застроенного, будет являться их использование по назначению при условии их завершения строительства. Фундамент административно-хозяйственного здания физически возможно использовать под любое здание, возможное на промтерритории, с условием заключения специализированной организации.

Юридически разрешённое использование. Расположение земельного участка, на котором находятся объекты оценки, в зоне ПК-2 «Зона производственно-коммунальных объектов класса III вредности»,

Зона ПК - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;

- троллейбусные парки;
- трамвайные парки;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным, юридически разрешённым использованием, для рассматриваемого земельного участка, как застроенного, будет являться его использование по прямому назначению.

Финансово оправданное использование. Финансово оправданное использование объекта недвижимости не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому видам использования.

Поэтому, наиболее эффективным, финансово оправданным использованием для рассматриваемого земельного участка, как застроенного, будет его использование по прямому назначению после завершения строительства.

Итоговый вывод о наиболее эффективном использовании объектов недвижимости:

Вариантом наиболее эффективного использования объектов недвижимости, будет их использование после завершения строительства под объекты производственно-складского назначения, в том числе под административно-хозяйственное здание, здания проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

10.1 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В соответствии с ФСО №7, раздел VII. Подходы к оценке:

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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;

е) 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;

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

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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.

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

ж) 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;

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

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

25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

10.2.1. Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке или его отказ для объектов недвижимости.

Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической рыночной информации, а не прогнозных данных, которые имеют известную неопределенность. Для реализации данного подхода на рынке представлена достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым. В сравнительном подходе воспользуемся методом сравнительного анализа продаж, который опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Оцениваемые объекты являются объектами незавершенного строительства. Проведенный оценщиком анализ рынка позволил сделать вывод о не возможности применения сравнительного подхода, т.к. нет возможности подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, аналогичные оцениваемым объектам.

Поэтому, для объектов оценки №№ 1÷5 сравнительный подход не применим.

При выборе методов оценки земельного участка Оценщик руководствовался тем, что к прямым методам оценки рыночной стоимости прав на земельный участок относятся метод сравнения продаж сравнительного подхода и метод капитализации земельной ренты доходного подхода. Остальные методы

оценки (см. ниже), т. е. методы: выделения и распределения сравнительного подхода и методы остатка для земли и предполагаемого использования доходного подхода относятся к косвенным, т. е. основаны на определении стоимости (доходов) от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости (доходов), относящихся к улучшениям. Считается, что прямые методы оценки рыночной стоимости земельных участков обладают в несколько раз большей степенью точности, чем косвенные. Косвенные методы оценки, как правило, применяются только при невозможности использования прямых методов (метода) оценки.

Анализ возможности применения вышеизложенных методов оценки земельных участков показал, что метод сравнения продаж, основанный на сравнительном подходе к оценке является наиболее предпочтительными в условиях настоящей оценки. Поскольку на рынке продажи земельных участков имеется достаточное количество рыночных данных для применения метода сравнения продаж сравнительного подхода, для расчета земельного участка Оценщик применил сравнительный подход.

С учетом вышесказанного, для расчета стоимости земельных участков, Оценщик использовал метод сравнения продаж сравнительного подхода, учитывая наличие необходимого количества информации на рынке.

Выбор подходов и методов для оценки земельного участка.

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённых распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р и Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Поскольку на рынке есть достаточно информации о ценах предложений аналогичных земельных участков, оценщиком выбран метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

10.2.2. Обоснование выбора доходного подхода к оценке или его отказ для объектов недвижимости.

Оценка объекта по его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования объекта и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем составляют затраты на приобретение других объектов, способных приносить аналогичный доход.

Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина эксплуатационных затрат, ставка дисконтирования/капитализации.

Оцениваемые объекты непригодны для сдачи в аренду, не могут приносить стабильный доход без существенных дополнительных капитальных вложений и завершения строительства, поэтому их расчет может существенно исказить итоговую стоимость в рамках доходного подхода.

Поэтому, для всех объектов оценки доходный подход не применим.

10.2.3. Обоснование выбора затратного подхода к оценке или его отказ для объектов недвижимости.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому при наличии определенного количества однородных (по полезности и доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для покупателя, т. е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или замещающие объекты.

Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках затратного подхода, являются: стоимость земельного участка, стоимость нового строительства, прибыль предпринимателя, износ.

Затратный подход в оценке недвижимости рассматривает объект недвижимости прежде всего, как продукт строительства, стоимость которого обусловлена затратами на его создание. Метод основан на фактической информации о состоянии оцениваемого объекта недвижимости, но слабость его - в сложности точной оценки всех форм износа и устареваний, кроме этого, он не учитывает конъюнктуру рынка и возможности объекта приносить доход своему собственнику.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объекты оценки являются объектами незавершенного строительства с разной степенью готовности, есть сооружения, в отношении их рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Так же у Оценщика имеется информационная база для реализации затратного подхода на дату оценки.

Поэтому, для объектов оценки №№ 1÷5 затратный подход применим.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_z);
- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (C_{nc});
- расчет накопленного износа (I_n):

физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

функциональное устаревание - устаревание из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

экономическое устаревание - устаревание в результате изменения внешних экономических факторов;

- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа: $C_y = C_{nc} - C_{ин}$;
- определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{зп} = C_z + C_y$.

В основу расчета затрат на замещение объектов положен индексно - базисный метод. В качестве базисной стоимости использована стоимость в ценах 2014г. и 2016 года Сборников «Ко-Инвест» с применением системы индексов перехода в цены на дату оценки, отражающей динамику удорожания строительно-монтажных работ (СМР) и материалов.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

11.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

В данном Отчете считается рыночная стоимость краткосрочного права пользования земельным участком (на период строительства).

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость права аренды объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешённое использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заёмных средств, условия предоставления заёмных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платёж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачёты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки (цен предложения права аренды) за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Обоснование использования в расчете части объектов-аналогов:

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах представлено в разделе 8.3.2 настоящего Отчета.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил отобрать 3 объекта-аналога. Все представленные в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен», земельные участки под коммерческое использование могут выступать в качестве аналогов оцениваемому земельному участку, при условии внесения определённого набора корректировок. При этом, оценщиком был проведён более тщательный отбор объектов-аналогов для проведения расчётов, в соответствии с представленными ниже правилами.

Всю полученную об объектах-аналогах информацию, Оценщик считает достоверной.

Правила отбора объектов-аналогов.

Таблица 23. – Правила отбора объектов-аналогов.

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки/объекты-аналоги
1	2	3
1	Название объекта	Земельный участок
2	Предполагаемое использование	Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: для размещения зданий производственно-складского назначения, административных зданий и других вспомогательных зданий в промзоне
3	Диапазон площади	0,3-30 га
4	Передаваемые имущественные права	Аренда краткосрочная
6	Платёж эквивалентом денежных средств	Платёж эквивалентом денежных средств
7	Условия продажи	Типичные в соответствии с ГК РФ
8	Дата предложения	Максимально близко к дате оценки или актуальна на дату оценки
11	Местоположение	Промзоны Заречной части г. Нижнего Новгорода
13	Подъездные пути	Наличие подъездных путей
15	Коммуникации	Подведены или доступны
19	Наличие зданий/сооружений под снос	Объекты капитального строительства либо отсутствовали, либо они были незначительны и не оказывали влияние на стоимость участков

На основе представленных выше правил, оценщиком был произведён отбор объектов-аналогов, представленных в разделе анализа рынка. Указанные далее для расчета земельные участки с перечисленными правилами отбора были наиболее сопоставимы с объектом оценки.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнение можно проводить по каким-то общим единицам, как физическим, так и экономическим.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

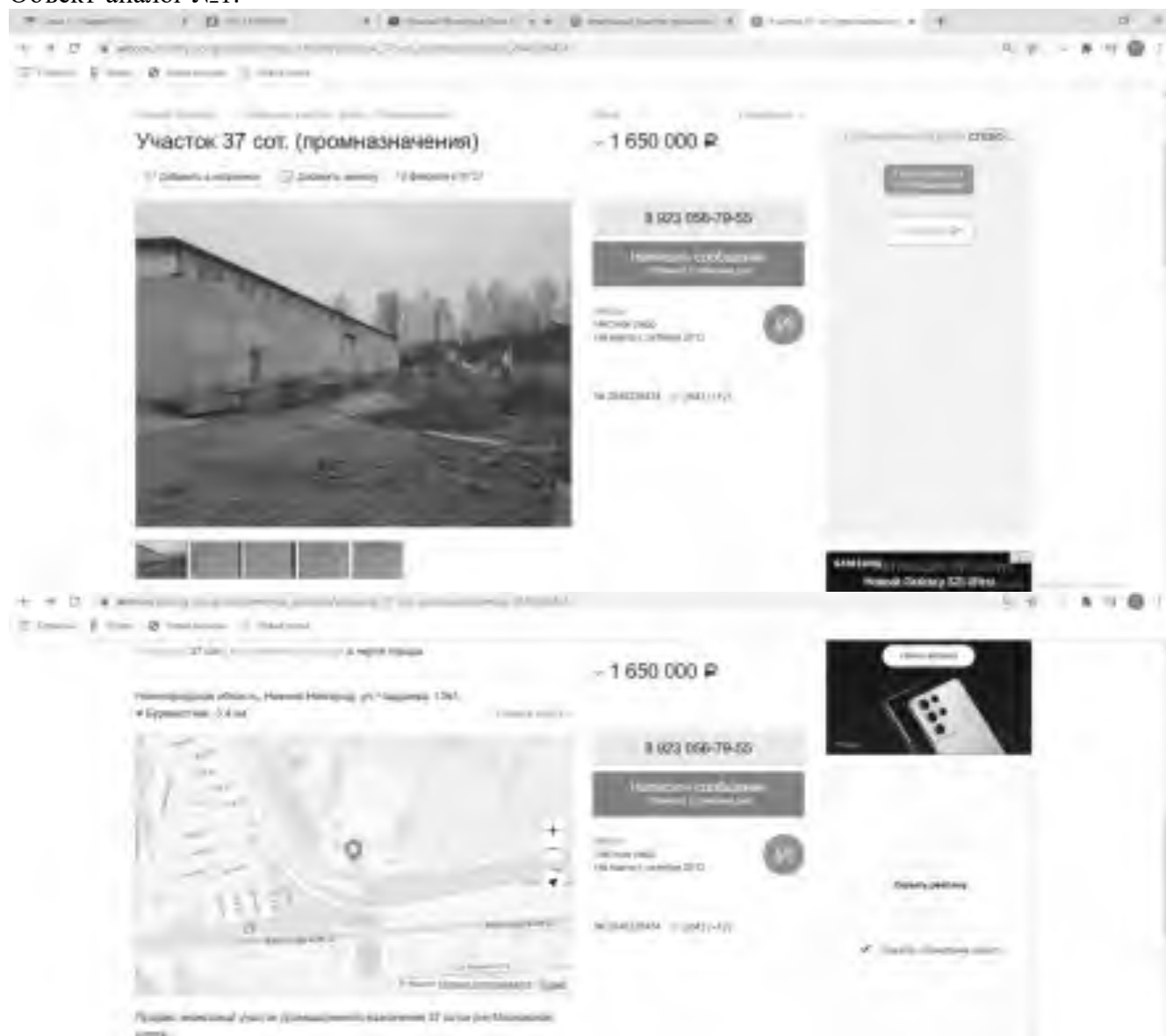
В нашем случае единицей сравнения является удельная стоимость 1 кв. м общей площади земельного участка.

Сравнительный анализ земельного участка и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В таблице ниже проведен сравнительный анализ оцениваемого земельного участка и каждого объекта-аналога по всем ценообразующим и корректируемым элементам сравнения.

Ниже приведены принт-скрины/скрин-шоты объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка.

Объект-аналог №1.





Дополнительная информация:



Источник информации:

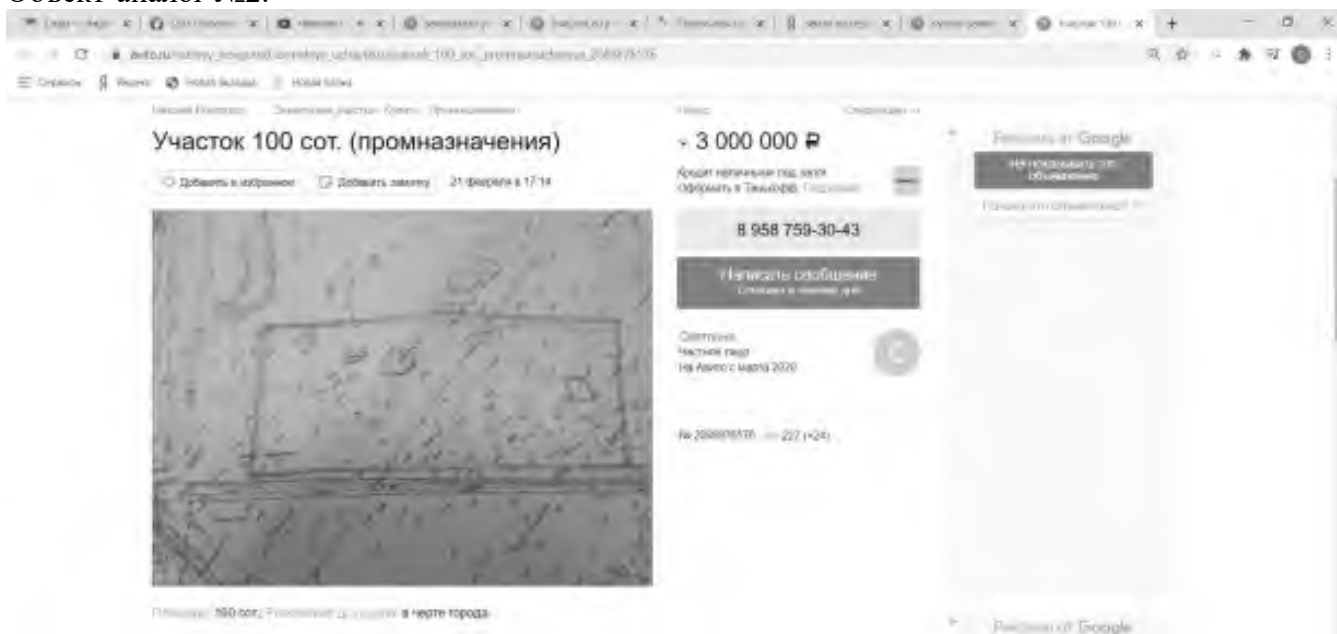
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_promnaznacheniya_2048226434, актуально на дату оценки

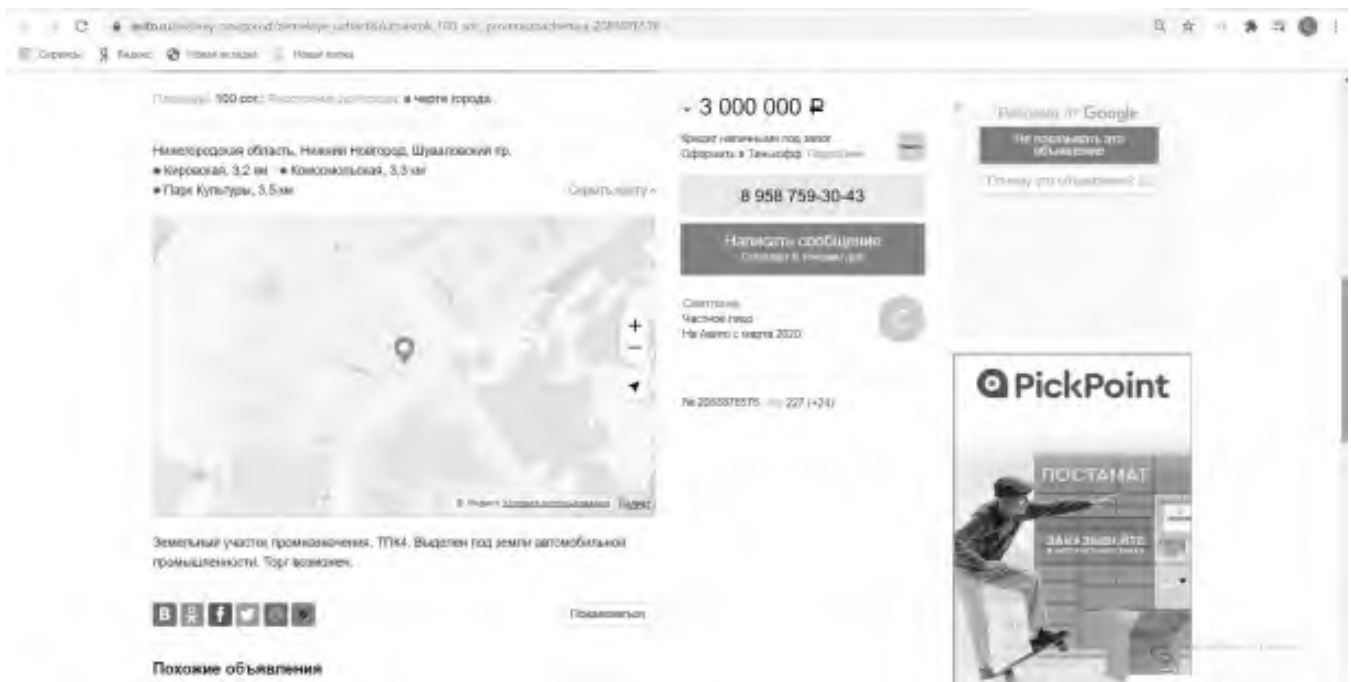


Источник информации:

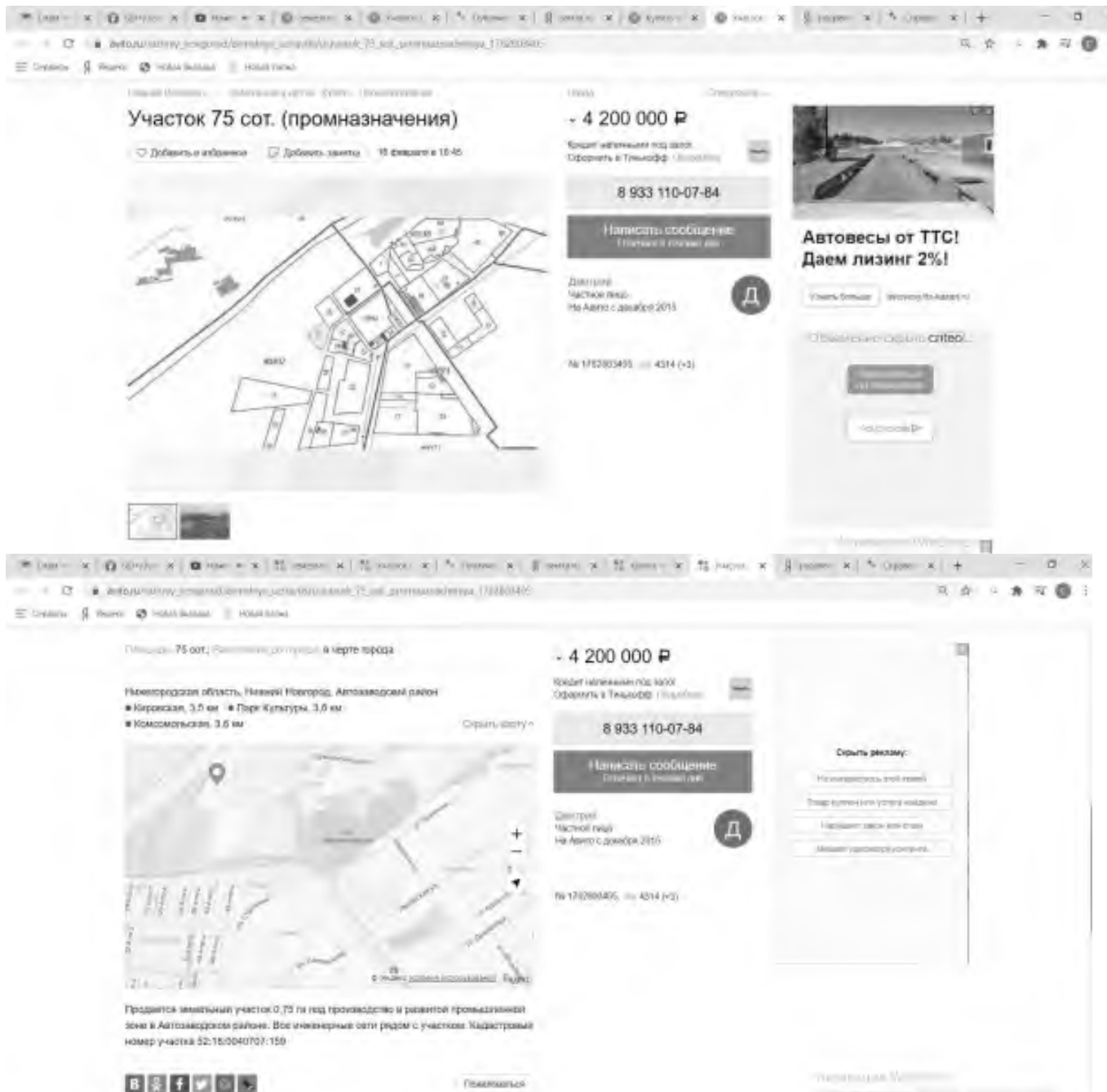
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.314753700565014,43.85295187525684/16/@5w3tqxnb?text=56.315156%2043.847651&type=1&inPoint=true&opened=52%3A18%3A20107%3A612>, актуально на дату оценки

Объект-аналог №2.





Объект-аналог №3.



Дополнительная информация:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	52:18:0040707:169
Статус объекта	Учтенный
Дата поступления на кадастровый учет	08.12.2020
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Площадь	7992
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Областная стоимость	126524823
Дата определения стоимости	08.12.2020
Дата внесения стоимости	05.12.2020
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, Ленинский проезд, в 430 метрах западнее дома №15
Дата обновления информации	18.01.2021
Формы собственности	
Права и ограничения	
Данные о залогах	
Иметь объект на публичной кадастровой карте	
Получить сведения	

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Источник информации:

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVBNU8IwEP01nrPphwVuERh0UBAEJb100pBpy7RpJ00c_fcmbR28AAczubzdt--9XRSjA4ol-ywypotastJiGt8ni00wx9MALxcBHAF5Ikvs4wXALkQfVwlrjOL_zFuCm4cLj4CdJ69aTL0bBBfxlgm1IaME8CPBJPCW69luDGTrw_vzyvMAMHpzGryWWtVIKRSid_AmmOI54e6Qrtt2ONHfjUB0SmbJav_yMN-6VmqK8ljzPo4GXZMpKkQDb0JHk0AAoggmUBw7LpKZE6Q_pFkvQfVyoibNKT4Lrn5LVpxUDXTOMkqdui5_eCrVZC6F_rRvOc7cSXLyC0I96G61LUQk5sOr01Ad0QEhuqlQxyUVisw2MslshdZc4ewy7WwDdJkWW6_OMLRuuJRrCssaGHTyban-A4rWqRv7F_wNTIX4r/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=52:18:40707:159&dbName=firLite®ion_key=152, актуально на дату оценки

Таблица 24. - Описание объектов-аналогов, выбранных для расчёта рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Месторасположения	г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Чаадаева, около дома 1э к1	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Шуваловский пр.	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Шуваловский пр.
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	под производственно-складское строительство	под производственно-складское строительство	под производственно-складское строительство
Площадь участка, кв.м.	3 714,0	10 000,0	7 500,0
Стоимость, руб.	1 650 000	3 000 000	4 200 000
Стоимость единицы сравнения, руб.	446	300	560
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya_204_8226434	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2088876576	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/nizhegorodskiy-rayon-id2119780
Контакты	8-923-056-79-55	8-958-759-30-43	8-933-110-07 84 Дмитрий
Вид права	Аренда на период строительства	Аренда на период строительства	Аренда на период строительства
Коммуникации	Все ТУ получены	Коммуникации рядом, не согласованы	ТУ на все коммуникации
Описание объектов	Продаю земельный участок промышленного назначения 37 соток р-н Московское шоссе. Точный адрес: Московский район, ул. Чаадаева, около дома 1э к1 (улица параллельна Московскому шоссе). Железнодорожные пути проходят около участка (в 10 метрах). Рядом расположено много производственных и логистических компаний. Земля по инвестсовету до августа 2021 года (взята в аренду у города). После того, как строится и сдается капитальное строение (ангар, можно и незавершенное строительство) на этом участке, землю можно оформит в собственность. Можно снизить кадастровую стоимость (заявление на снижение ещё ни разу не подавали). Все ТУ получены.	Земельный участок промназначения. ТПК4. Выделен под земли автомобильной промышленности. Коммуникации рядом, не согласованы, участок свободный от застройки. Торг возможен.	Продается земельный участок 0,75 га под производство в развитой промышленной зоне в Автозаводском районе. Все инженерные сети рядом с участком. Участок свободен от застройки. Кадастровый номер участка 52:18:0040707:159
Местонахождение в пределах города	Промзона в городе, близость к крупным автомагистралям	Окраины город, промзоны	Окраины город, промзоны

Описание корректировок.

При подборе объектов-аналогов, ниже приведенные характеристики считаются соизмеримыми, корректировка не вводится:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заёмных средств, условия предоставления заёмных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платёж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачёты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки.

1. **Корректировка на фактор снижения стоимости в процессе торгов.**

Коэффициент «Скидки на торг» - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определен на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt⁶⁰

Таблица 25. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Корректировка применялась в минимальном размере – 0,88, т.к. земельный участок промышленного назначения на окраине города.

2. **Корректировка на права** – Объект оценки выделен в аренду на период строительства, как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

3. **Корректировка на фактор категория/разрешенного использования земельного участка**

Объект оценки и объекты-аналоги все относятся к одной категории земельных участков – земли населенных пунктов, сегмент - под производственно-складское строительство. Корректировка не вводится.

4. **Фактор месторасположения.**

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018, стр.189

⁶⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>, 2021г.

Таблица 28. Фактор площади земельного участка

Корректировочные коэффициенты приведены в расчетной таблице далее. Оценщик делает допущение, что наиболее отражающий параметр «коэффициент торможения» для оцениваемого земельного участка – 0,28 (земли промышленности).

6. **Корректировка на фактор наличия коммуникаций на участке.**

Диапазон значений фактора определён на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, при помощи источника:

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал⁶².

Таблица 29. - Фактор наличия коммуникаций на участке.

Пояснения к выбору корректировок на коммуникации:

⁶² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2398-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda, 2021г.>

Если в объявлении указано, что на коммуникации получены технические условия, то используется минимальное значение из предложенного в таблице диапазона. Если коммуникации рядом, но не согласованы, считается, что нет коммуникаций.

Таблица 30. Корректировка на наличие коммуникаций

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коммуникации	электроснабжение	ТУ на все коммуникации	нет	ТУ на все коммуникации
Корректировка на наличие электроснабжения	1,12	1,09	1,00	1,09
Корректировка на наличие водоснабжения	1,00	1,05	1,00	1,05
Корректировка на наличие канализации	1,00	1,05	1,00	1,05
Корректировка на наличие теплоснабжения	1,00	1,03	1,00	1,03
Итого	1,12	1,24	1,00	1,24
Корректирующий коэффициент, отн.ед.		1,12/1,24≈0,90	1,12/1,00≈1,12	1,12/1,24≈0,90

Весовые коэффициенты: Для определения рыночной стоимости объектов оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объектов оценки.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. При этом предпочтение отдается (присваивается наибольший вес) тем аналогам, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. В качестве весов рекомендуется использовать величины, обратные количеству ненулевых поправок по каждому аналогу. При этом исходят из следующего предположения: чем меньше внесенных поправок по аналогу, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больший вес следует ему присвоить.

Производить расчет предлагается по следующей формуле⁶³:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}}$$

где,

d_i – удельный вес i -го аналога;
 p_i – количество внесенных поправок;
 n – количество объектов – аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже.

⁶³ Учебно – практическое пособие, стр. 236 - 237 (Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости, серия Строительный бизнес, В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров – СПб.)

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Место расположения	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)	г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Чаадаева, около дома 1э к1	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Шуваловский пр.	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Шуваловский пр.
Местонахождение в пределах города	Окраины город, промзоны	Промзона в городе, близость к крупным автомагистралям	Окраины город, промзоны	Окраины город, промзоны
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	под производственно-складское строительство	под производственно-складское строительство	под производственно-складское строительство	под производственно-складское строительство
Вид права	Аренда на период строительства	Аренда на период строительства	Аренда на период строительства	Аренда на период строительства
Коммуникации	электроснабжение	ТУ на все коммуникации	нет	ТУ на все коммуникации
Площадь участка, кв.м.	15 844,0	3 714,00	10 000,00	7 500,0
Стоимость, руб.		1 650 000	3 000 000	4 200 000
Стоимость единицы сравнения, руб.		444	300	560
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов, отн.ед.		0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		391	264	493
Корректировка на права, отн.ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		391	264	493
Корректировка на назначение земельного участка, отн.ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		391	264	493
Корректировка на местоположение, отн.ед.		0,85	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		332	264	493
Корректировка на наличие коммуникаций, отн.ед.		0,90	1,12	0,90
Скорректированная стоимость, руб.		299	296	444
Коэффициентное выражение корректировки на площадь земельного участка, отн.ед.		0,67	0,88	0,81
Скорректированная стоимость, руб.		200	260	360
Количество корректировок (pi)		4	3	3
Обратное значение (1/pi)		0,250	0,333	0,333
Весовой коэффициент	1,0000	0,2727	0,3636	0,3636
Коэффициент вариации, %	29,42			
Средневзвешенное значение скорректированных	280			

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
цен объектов-аналогов, руб./кв.м.				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 436 320			
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	4 440 000			

11.1.2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов оценки, определение прибыли предпринимателя

При расчете исследовались затраты на замещение. В основу расчета затрат на замещение объектов положен индексно - базисный метод. В качестве базисной стоимости использована стоимость в ценах 2014г. и 2016 года с применением системы индексов перехода в цены на дату оценки, отражающей динамику удорожания строительно-монтажных работ (СМР) и материалов.

Информационной базой послужили следующие источники:

1. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г., 1059 с.;
2. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г.;
3. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014 г. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014г. – 654 с.;
4. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 112, 2 кв.2020 г. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020г.;
5. Ассоциация «СтатРиелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2373-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

За единицу сравнения принят 1 м³ общего объема объекта оценки.

Стоимость затрат на создание (замещения) объектов оценки рассчитана по Формуле:

$$C_z = (C_{ед} * \pm K) * K_0 * S/V * K_{p-3} * K_{p-к} * И * K_{пп} * K_{ндс}$$

где C_z , руб. – затраты на создание (замещение) объекта оценки.

$C_{ед}$ - затраты на создание (замещение) единицы сравнения оцениваемого объекта - аналога в ценах по состоянию на 01.01.2014г. или 01.01.2016 г., руб./ кв.м/куб.м.

S/V – общая площадь/объем, кв.м/куб.м.

K - стоимостной коэффициент, учитывающий отличия между оцениваемым объектом и выбранным объектом – аналогом. В зависимости от выбранного аналога, данный коэффициент учитывает отсутствие части коммуникаций или каких-либо строительных конструкций у сравниваемых объектов, различие в классе конструктивной системы или отличие в материалах строительных конструкций. В первом случае, размер поправки представляет собой стоимость отсутствующих коммуникаций, определенная согласно данным выбранного аналога. В случае, когда существует отличие в материалах строительных конструкций, поправка рассчитывается, как разница в стоимости отличающихся конструктивных элементов.

K_0 – коэффициент, учитывающий разницу в строительном объеме, высоте и в других параметрах объекта оценки и объекта – аналога, рассчитывается как относительный коэффициент, например, учитывающий разницу в строительном объеме, высоте:

Корректировка на разницу в объеме и площади между оцениваем объектом (S_o , V_o) и ближайшим параметром из справочника (S_a , V_a) определяется с помощью коэффициентов⁶¹:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_s
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

Корректировка на различие в высоте этажа для нежилых зданий определяется по формуле

$$C_h = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 \times Ц_{кар}) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

где:

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{кар}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);
 h_a , h_o – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

K_r – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Нижегородской области для соответствующей конструктивной системы по состоянию на 01.01.2016г.⁶²:

Эксплуатационные районы, град. области	ДЦА-ИИИ									
	с напольными, а также, дощатыми или паркетными покрытиями полов									
	каркас-а	каркас-а с черепицей и плоскостных балок	каркас-а	железобетон			каркас-а с черепицей	каркас-а с черепицей	каркас-а с черепицей	каркас-а с черепицей
	с напольными, а также, дощатыми или паркетными покрытиями полов									
	каркас-а	каркас-а с черепицей и плоскостных балок	каркас-а	железобетон			каркас-а с черепицей	каркас-а с черепицей	каркас-а с черепицей	каркас-а с черепицей
	каркас-а	каркас-а с черепицей и плоскостных балок	каркас-а	железобетон			каркас-а с черепицей	каркас-а с черепицей	каркас-а с черепицей	каркас-а с черепицей
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,863	1,736	0,738	0,773	0,758	0,796	0,778	0,789	0,814	0,805
Республика Мордовия	0,832	1,732	0,730	0,811	0,775	0,810	0,801	0,825	0,849	0,829
Чувашская Республика	0,885	1,782	0,856	0,810	0,838	0,851	0,857	0,856	0,877	0,868
Нижегородская область	0,925	2,852	0,834	0,817	0,863	0,877	0,888	0,900	0,914	0,879
Нижегородская область	0,804	1,743	0,730	0,730	0,760	0,754	0,755	0,766	0,777	0,788
Центральная Нижегородская область										

K_{reg} – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Нижегородской области для соответствующей конструктивной системы по состоянию на 01.01.2014г.⁶³:

⁶¹ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г. Для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г., 1059 с., стр. 25

⁶² Данные соответствующего Справочника в уровне цен на 01.01.2016 г. Серия «Справочник оценщика» – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»

⁶³ Данные соответствующего Справочника в уровне цен на 01.01.2014 г. Серия «Справочник оценщика» – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»

	Среднемесячные значения					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Индекс цен в строительстве	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на материалы	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на оплату труда	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на эксплуатацию	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на содержание	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на ремонт	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на страхование	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на транспорт	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на связь	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на коммунальные услуги	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на образование	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на здравоохранение	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на культура	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на спорт	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на досуг	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на безопасность	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на экология	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на энергетика	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на транспорт	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на связь	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на коммунальные услуги	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на образование	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на здравоохранение	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на культура	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на спорт	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на досуг	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на безопасность	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на экология	100	100	100	100	100	100
Индекс цен на энергетика	100	100	100	100	100	100

$K_{p-k}=1,00^{67}$ – регионально-климатический коэффициент для Нижегородской области.

V – единица сравнения объекта оценки и объекта-аналога (площадь, кв.м, строительный объем куб.м, протяженность, м.п.).

I – индекс пересчета цен от 01.01.2014г. или 01.01.2016 к дате оценки.

Для расчета индекса Оценщик воспользовался коэффициентами таблицы 2.1 информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве». Коэффициент на изменение цен с 01 января 2016г. по март 2021 г. определялся отношением прогнозного индекса удорожания общей стоимости строительства на март 2021 г. по отношению к ценам базисного 01.01.2000 года (декабрь 1999г.), к индексу удорожания общей стоимости строительства 01 января 2016г. (01.01.2014г.) по отношению к тому же 01.01.2000 году (по Нижегородской области).

Принт-скрин фрагмента стр. 50, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 112, январь 2020 г.:

Группы работ	2000	2001					2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		2001	2002	2003	2004	2005																							
1. Земельно-строительные работы	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2. Работы по устройству оснований	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3. Работы по устройству фундаментов	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4. Работы по устройству стен, перегородок, перегородок	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
5. Работы по устройству кровельных работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
6. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
8. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
9. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
11. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
12. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
13. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
14. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
15. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
16. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
17. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
18. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
19. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
20. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
21. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
22. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
23. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
24. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
25. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
26. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
27. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
28. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
29. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
30. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
31. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
32. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
33. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
34. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
35. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
36. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
37. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
38. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
39. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
40. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
41. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
42. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
43. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
44. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
45. Работы по устройству работ по устройству работ	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1												

Таблица 32. Расчет общего корректирующего индекса (с учетом регионально-климатического коэффициента) для сборников КО-Инвест 2014 года

Класс конструктивной системы	Регионально-экономический коэффициент по характерным КС для справочника КО-Инвест 2014 года ($K_{p-э}$)	Индекс перехода цен от 1 кв. 2014 г. к ценам на дату оценки (расчет ниже)	Индекс перехода цен от 1 кв. 2014 г. к ценам на дату оценки с учетом регионально-экономического коэффициента (стр.2*стр.3)
1	2	3	4
КС-11	0,894	8,99/7,624≈1,179	1,054

Таблица 33. Расчет общего корректирующего индекса (с учетом регионально-климатического коэффициента) для сборников КО-Инвест 2016 года

Класс конструктивной системы	Регионально-экономический коэффициент по характерным КС для справочника КО-Инвест 2016 года ($K_{p-э}$)	Индекс перехода цен от 1 кв. 2016 г. к ценам на дату оценки (расчет ниже)	Индекс перехода цен от 1 кв. 2016 г. к ценам на дату оценки с учетом регионально-экономического коэффициента (стр.2*стр.3)
1	2	3	4
КС-1	0,804	8,99/7,801≈1,152	0,927
КС-6	0,755	8,99/7,801≈1,152	0,870
КС-7	0,788	8,99/7,801≈1,152	0,908

Таблица 34. Расчет прогнозного индексов цен к дате оценки по Нижегородской области:

Период		Значение	Ежеквартальное изменение, отн.ед.	№ периода	Источник информации
2018 год	1 квартал	8,215	--	1	Выпуск КО-ИНВЕСТ №110, стр.50
	2 квартал	8,243	1,00910898	2	Выпуск КО-ИНВЕСТ №110, стр.50
	3 квартал	8,376	1,00897842	3	Выпуск КО-ИНВЕСТ №110, стр.50
	4 квартал	8,432	1,00885062	4	Выпуск КО-ИНВЕСТ №110, стр.50
2019 год	1 квартал	8,476	1,00872549	5	Выпуск КО-ИНВЕСТ №112, стр.50
	2 квартал	8,551	1,00860294	6	Выпуск КО-ИНВЕСТ №112, стр.50
	3 квартал	8,653	1,00848288	7	Выпуск КО-ИНВЕСТ №112, стр.50
	4 квартал	8,746	1,00836525	8	Выпуск КО-ИНВЕСТ №112, стр.50
2020 год	1 квартал	8,786	1,00824995	9	Выпуск КО-ИНВЕСТ №112, стр.50
	2 квартал	8,848	1,00813693	10	Выпуск КО-ИНВЕСТ №112, стр.50
	3 квартал	8,919	1,0080261	11	Расчет приведен ниже
	4 квартал	8,99	1,0079174	12	Расчет приведен ниже

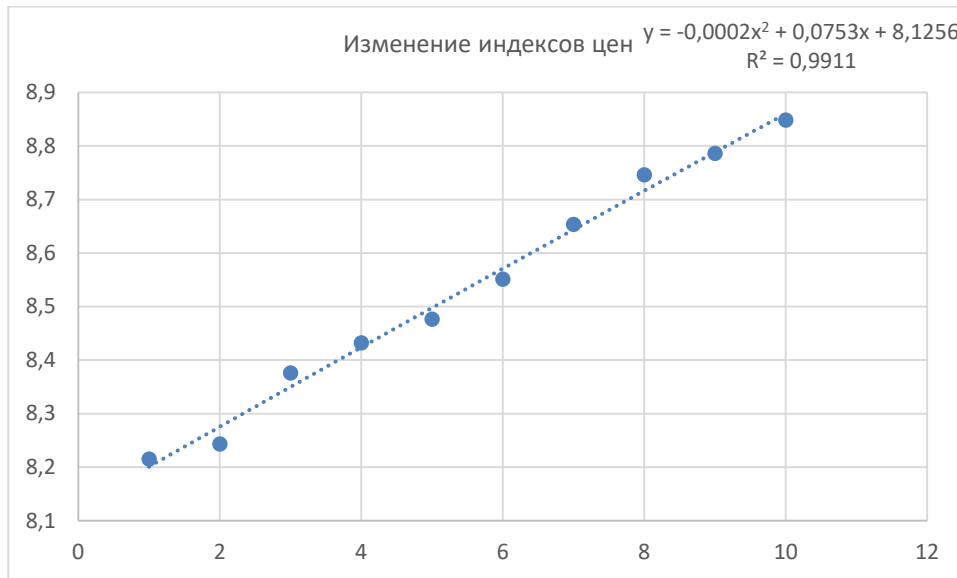


Рисунок 19. Экстраполяция индексов цен.

На графике построен тренд. В качестве аппроксимирующей модели выбрана полиномиальная зависимость. При этом если в уравнение на графике вместо X подставить значение номера периода, получается прогнозное значение индекса удорожания общей стоимости строительства. Расчетное ежеквартальное удорожание цен приведено в расчетной таблице выше.

K_{np} - прибыль предпринимателя - это предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

В рамках данного Отчета рассмотрим коэффициент прибыльности инвестиций в новое строительство объектов коммерческой недвижимости по состоянию на 01.01.2021 года – «Производственные помещения и здания». Отражает экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Портале [Statright](#)⁶⁸:

[illegible]

Рекомендуемое среднее значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство индустриальных объектов от 2% до 6%, среднее значение 4%. Соответственно, для расчета было учтено минимальное значение прибыли предпринимателя при инвестициях в новое строительство для объектов оценки №№ 1,2,3,4 равное 2% или $K_{пп} = 1,02$, т.к. весовая эстакада, диспетчерская, проходная, здание

⁶⁸ СтатРиелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2373-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>, 2021 г.

ВРУ является вспомогательными объектами на производстве. Для объекта оценки № 4 – среднее значение для индустриальных объектов, равное 4% или $K_{пп} = 1,04$. Прибыль в строительстве учтена в сборнике КО-Инвест.

Кндс – 1,20. Налоговый кодекс Российской Федерации Часть Вторая №117-ФЗ от 5 августа 2000 года. (ред. 25.12.2018 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 18.07.2019 г.)

Публикуемые в сборниках КО-ИНВЕСТ стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве, о показателях стоимости учтенных затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика, затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

Выбор объекта-аналога для оцениваемых зданий, был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичными оцениваемым объектам функциональным назначением.

Скрин-шот объекта-аналога № ruПЗ.19.000.0196 для объектов оценки № 2, подбирался по Сборнику Ко-Инвест: Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016, стр. 975 и стр. 975:

КАРАУЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ										Этажность: от 1 до 2			КС-7		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										КРОВЛЯ — Металлочерепица ПОЛЫ — Досчатые					
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовые, бутобетонные и бетонные; ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Перекрытия деревянные															
Остальные описания конструктивных элементов принимаются согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.															
КОД ОБЪЕКТА И ДОКУМЕНТАЛЬНЫЕ ЗАДАВАНИЯ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕМ, м³	
ruПЗ.19.000.0196										Объем здания до 300 куб. м СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОДЕЛКОЙ — Деревянные	1140		1 класс	дуб. на 1 м²	8 211
ruПЗ.19.000.0197										Объем здания до 300 куб. м СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОДЕЛКОЙ — Деревянные	750		1 класс	дуб. на 1 м²	6 656
ruПЗ.19.000.0198										Объем здания до 300 куб. м СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОДЕЛКОЙ — Деревянные рубленые, бутовые и шпатель, с наружной штукатуркой или обшивкой	1140		1 класс	дуб. на 1 м²	7 274
ruПЗ.19.000.0199										Объем здания до 600 куб. м СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОДЕЛКОЙ — Деревянные рубленые, бутовые и шпатель, с наружной штукатуркой или обшивкой	750		1 класс	дуб. на 1 м²	6 871
индекс технического задания	класс	средняя стоимость объекта	средняя стоимость м² площади объекта	средняя стоимость м³ объема объекта	класс	средняя стоимость объекта	класс	класс	средняя стоимость м² площади объекта	средняя стоимость м³ объема объекта	средняя стоимость м² площади объекта	средняя стоимость м³ объема объекта	класс	класс	
ruПЗ.19.000.0196	1	1315,64 11,98%	2883,77 34,29%	412,85 3,01%	412,85 3,01%	576,15 7,03%	576,15 7,03%	329,87 4,30%	291,89 3,18%	187,18 2,40%	187,18 2,40%	103,08 1,36%	103,08 1,36%	103,08%	
ruПЗ.19.000.0197	1	881,67 7,18%	2138,34 25,96%	286,65 4,01%	468,32 6,20%	556,10 6,95%	556,10 6,95%	268,05 3,51%	212,99 2,40%	180,21 2,38%	132,49 1,74%	67,73 0,89%	67,73 0,89%	100,00%	
ruПЗ.19.000.0198	1	586,38 4,89%	2088,50 25,38%	289,62 3,89%	437,51 6,01%	723,12 9,09%	586,38 7,37%	363,56 4,89%	234,36 2,79%	175,62 2,31%	144,86 1,96%	98,81 1,29%	98,81 1,29%	100,00%	
ruПЗ.19.000.0199	1	744,21 6,19%	2541,86 30,94%	396,41 5,38%	593,64 8,01%	754,80 9,61%	412,85 5,19%	343,08 4,59%	246,40 2,91%	184,87 2,40%	117,11 1,56%	67,73 0,89%	67,73 0,89%	100,00%	

Скрин-шоты объекта-аналога № ruM4.01.002.0004 для объектов оценки №№ 1,3, подбирались по Сборнику Ко-Инвест: Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016, стр. 245:

1

97

Таблица 35. Расчет стоимости затрат на замещение объектов оценки как новых

Название показателя	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5
Описание	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4,4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%.	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%.	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%.	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%.	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%.
№ и наименование Сборника	Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 2014	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.
№ объекта-аналога по Сборнику КО-ИНВЕСТ	ruM4.01.002.0004	ruП3.19.000.0196	ruM4.01.002.0004	ruA3.07.002.0004	ruП3.19.000.0196
Описание объекта-аналога	Автопавильоны на автобусных остановках с металлическим каркасом	Караульное помещение	Автопавильоны на автобусных остановках с металлическим каркасом	Автомобильные весы грузоподъемностью 25 тонн один пролет	Механические мастерские
Класс конструктивного элемента объекта-аналога	КС-6	КС-7	КС-6	КС-11	КС-1
Стоимость единицы объема/площади/ед. объекта – аналога, руб.	23 455,0	8 232,53	23 455,0	1 722 712,0	2 884,0
Корректировка на разницу в конструктивных элементах, руб./кв.м	-5271,8	-492,97	-7597,95	0	0
Корректировка на разницу в высоте помещений, руб./кв.м	47,04	0	-380,98836	0	618,905
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	18 230,24	7 739,56	15 857,05	1 722 712,00	3 502,90
Корректировка на разницу в объеме/площади, отн.ед.	1,20	1,22	0,93	1,00	1,00
Корректировка на степень готовности объекта, отн.ед.	0,98	0,98	0,98	0,39	0,04

Строительный объем/площадь здания, м3/м2/шт.	4,4	19,76	25,1	1	1685 ⁶⁹
Стоимость затрат на замещение в ценах 2014 или 2016 г.г., руб.	94 330,55	182 847,54	362 748,10	671 857,68	236 095,46
Региональный коэффициент стоимости строительства, отн.ед.	0,755	0,788	0,755	0,894	0,804
Индекс перехода цен с 2014/2016 г. к дате оценки, отн.ед.	1,152	1,152	1,152	1,179	1,152
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя, отн.ед.	1,02	1,02	1,02	1,02	1,04
Коэффициент, учитывающий НДС, отн.ед.	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Стоимость затрат на замещение объект оценки как нового, руб.	100 423	203 165	386 177	866 782	272 905

⁶⁹ Предполагаемый объем здания исходя из площади застройки (12,862 м * 39,467 м) и стандартной высоты одноэтажного административно-хозяйственного здания 3,32 м (3,1 м внутренняя высота здания + 0,22 м толщина перекрытий железобетонных ПК-2, рекомендуемые для общественных зданий, <https://docs.cntd.ru/document/1200141739>, актуально на дату оценки). Согласно п. 4.5 СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения" «Высоту помещений в чистоте (от пола до потолка) вновь проектируемых общественных зданий, следует принимать не менее 3 м, если иное не предусмотрено настоящим пунктом», источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/1200092705>, актуально на дату оценки

11.1.3. Расчет совокупного износа объектов капитального строительства

По мере эксплуатации объекта недвижимости постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызвавших снижение стоимости объекта, различают три вида износа (устареваний): физический износ, функциональное (моральное) и внешнее (экономическое) устаревания.

Физический износ - потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния, вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под воздействием различных факторов: физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.

Функциональное устаревание - потеря стоимости объектом в результате несоответствия его функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки.

Внешнее устаревание - потеря стоимости, в результате отрицательного воздействия внешних, по отношению к рассматриваемому объекту, факторов.

Все вместе эти виды износа составляют накопленный или совокупный износ.

Расчётной формулой совокупного износа является следующая формула.

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) * (1 - K_{\text{фун}}) * (1 - K_{\text{вн}})$$

где К – коэффициент накопленного износа;

$K_{\text{физ}}$ – коэффициент физического износа;

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

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

Физический износ.

Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

В основе данного метода лежит шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания на основе примерной стоимости капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов (http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm)

Таблица 36. Общая характеристика технического состояния.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Так же был рассмотрен Метод хронологического возраста, как минимальное значение физического износа.

Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = V_x / V_{сс} \times 100\%$$

где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 $V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Хронологический возраст оцениваемых зданий и сооружений составляет: 2021г. – 2015г. = 6 лет.

Нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) зданий и сооружений, считается наиболее близкое значение к реальным срокам эксплуатации по Сборнику «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете»⁷⁰.

Так же следует заметить, что при отсутствии консервации объекта незавершенный строительством, нормативные сроки службы элементов могут быть сокращены до 25%, соответственно это приводит к увеличению износа внешних воздействий⁷¹.

Таблица 37. Расчет физического износа Методом хронологического возраста

Объект оценки	Нормативный срок эксплуатации, лет	Нормативный срок эксплуатации с учетом воздействия внешних факторов, лет	Физический износ Методом хрон.возраста (минимальный), %	Физический износ Методом экспертных оценок, %
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4,4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%.	25	20	30	21-40
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%.	25	20	30	21-40
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%.	25	20	30	41-60
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%.	8÷25	13,2	45	41-60
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%.	80	64	9	41-60

Так же есть данные открытых источников информации по некоторым объектам:

⁷⁰ Сборник «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» (для определения износа при переоценке основных фондов по состоянию на 1 января 1973г.). Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972г. М: «СТАТИСТИКА», 1972г. Приведен в Приложении № 16 настоящего Отчета

⁷¹ Т.А.Александров. «Ценообразование в строительстве». Второе издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001г. – 352 с., стр. 318



Источник информации: <https://www.tenso-m.ru/jelektronnye-vesy/avtomobilnye-vesy/28/#3>, актуально на дату оценки

Т.е. для автовесов, срок службы металлической части с оборудованием весов не менее 8 лет. Согласно Сборнику «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете»⁷², не менее 25 лет.

Таблица 38. Физический износ объектов оценки

Объект оценки	Общие признаки износа ⁷³	Физический износ, %
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4,4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%.	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, берется среднее значение диапазона	30
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%.	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, берется среднее значение диапазона	30
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%.	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, берется максимальное значение диапазона	40
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%.	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта и заключения специалистов, берется среднее значение диапазона	50
Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%.	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта и заключения специалистов, берется среднее значение диапазона	50

⁷² Сборник «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» (для определения износа при переоценке основных фондов по состоянию на 1 января 1973г.). Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972г. М.: «СТАТИСТИКА», 1972г. Приведен в Приложении № 15 настоящего Отчета

⁷³ Согласно данным Метода компенсации затрат, утвержденного Приказом по Министерству коммунального хозяйства РФ от 27 октября 1970г. № 404

Функциональное устаревание может быть вызвано несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального износа являются несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым.

К *устранимому* относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. *Неустранимое* функциональное устаревание, как и устранимое, вызывается недостатками и «сверхулучшениями».

Функциональное устаревание объектов оценки не выявлено.

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений и т.п.

В результате рассмотрения местоположения объектов оценки, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования, оценщиком был сделан вывод, что их (объектов оценки), внешнее окружение не уменьшает его рыночную стоимость.

Экономическое устаревание не обнаружено.

11.1.4. Расчет стоимости затрат на замещение, с учетом износа и устареваний, объекта капитального строительства.

Расчет стоимостей затрат на замещение объектов оценки, с учетом износа, представлен в таблице ниже.

Таблица 39. Расчет стоимостей затрат на замещение, с учетом износа и устареваний

Название показателя	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5
Стоимость затрат на замещение объекта как нового, руб.	100 423	203 165	386 177	866 782	272 905
Коэффициент физического износа, отн.ед.	0,30	0,30	0,40	0,50	0,50
Коэффициент функционального устаревания, отн.ед.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент экономического устаревания, отн.ед.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент совокупного износа, отн.ед.	0,30	0,30	0,40	0,50	0,50
Совокупный износ в денежном выражении, руб.	30 127	60 950	154 471	433 391	136 453
Стоимость затрат на замещение, с учетом износа, руб.	70 296	142 216	231 706	433 391	136 453
Стоимость земельного участка, руб.	4 440 000				
Стоимость затрат на замещение, с учетом земельного участка, руб.	5 454 061				

12. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.

В соответствии с пунктом 24 раздела IV Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25мая 2015 года N 297, оценщик для получения итоговой стоимости

103

объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчёта стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Итоговая стоимость объекта исследования (оценки) определяется после согласования результатов, полученных различными подходами.

При согласовании результатов по подходам и/или методам должны учитываться вид определяемой стоимости, а также суждения эксперта о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Согласование выполняется через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов (методов).

Преимущества и недостатки примененных подходов и методов оцениваются по следующим критериям (перечень и/или содержание критериев может быть изменен экспертом в зависимости от условий конкретного исследования):

- ✓ достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (K1);
- ✓ достаточность информации, на основе которой проводилось исследование (K2);
- ✓ способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка (K3);
- ✓ способность подхода (метода) учитывать влияние ценообразующих факторов, при сущем объекте и его аналогам (K4)

Стоимость объекта оценки $C_{\text{согласов}}$ определяется после согласования, которое выполняется по модифицированной формуле:

$$C_{\text{согласов}} = C^{\text{ЗП}} \times V_{\text{ЗП}} + C^{\text{СП}} \times V_{\text{СП}} + C^{\text{ДП}} \times V_{\text{ДП}}$$

Где:

$C^{\text{ЗП}}$, $C^{\text{СП}}$... $C^{\text{ДП}}$ – стоимость объекта оценки, определённая по соответствующему подходу.

$V_{\text{ЗП}}$; $V_{\text{СП}}$... $V_{\text{ДП}}$ – вес мультипликатора

Веса V_{M1} ; V_{M2} ... V_{Mn} определяются путем балльной оценки мультипликаторов по каждому критерию. Каждый критерий по каждому мультипликатору оценивается баллом V_{ki}

Чем полнее критерий реализован в мультипликаторе, тем выше присваивается ему балл. Рекомендуются использовать не более чем десятибалльную систему оценки.

Таблица 40. – Определение весов подходов.

№ п/п	Подход к оценке	Обозначение критерия	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	2	3	4	5	9
1	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная по подходу (методу), руб.		$C^{\text{ЗП}}$	$C^{\text{СП}}$	$C^{\text{ДП}}$
2	Критерий				
3	Достоверность информации, на основе которой проводилось исследование	K_1	$V_{k_1}^{\text{ЗП}}$	$V_{k_1}^{\text{СП}}$	$V_{k_1}^{\text{ДП}}$
4	Достаточность информации, на основе которой проводилось исследование	K_2	$V_{k_2}^{\text{ЗП}}$	$V_{k_2}^{\text{СП}}$	$V_{k_2}^{\text{ДП}}$
5	Способность подхода/метода учитывать конъюнктуру рынка	K_3	$V_{k_3}^{\text{ЗП}}$	$V_{k_3}^{\text{СП}}$	$V_{k_3}^{\text{ДП}}$
6	Способность подхода/метода учитывать влияние ценообразующих факторов, присущих объекту и его аналогам	K_4	$V_{k_3}^{\text{ЗП}}$	$V_{k_3}^{\text{СП}}$	$V_{k_3}^{\text{ДП}}$
7	Сумма баллов по каждому подходу/методу		$V^{\text{ЗП}} = \sum_{i=1}^4 V_{k_i}^{\text{ЗП}}$	$V^{\text{СП}} = \sum_{i=1}^4 V_{k_i}^{\text{СП}}$	$V^{\text{ДП}} = \sum_{i=1}^4 V_{k_i}^{\text{ДП}}$
8	Сумма баллов по всем подходам/методам				
9	Вес подхода/метода		$V_{\text{ЗП}} = V^{\text{ЗП}}/V$	$V_{\text{СП}} = V^{\text{СП}}/V$	$V_{\text{ДП}} = V^{\text{ДП}}/V$

Для определения рыночной стоимости объектов оценки был применен только затратный подход, результат приведен ниже:

Таблица 41. - Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе) с находящимися на нём пять объектов незавершенного строительства, адрес (местоположение): Нижегородская область, г. Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63	5 454 061	Не применялся	Не применялся

Для определения рыночной объектов незавершенного строительства, был применен только один подход, согласование результатов не требуется.

Для определения рыночной стоимости земельного участка был применен только один подход/метод, согласование результатов не требуется.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчёт Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчёте, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчёте.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчёт подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлечённый для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности, оцениваемой в настоящем отчёте, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключённому договору.

Все участники составления отчёта имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности “эксперт по оценке имущества”, утверждённым Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ / Батурина Е. А./

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **21 февраля 2021 года:**

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Рыночная стоимость объектов оценки, в том числе:		5 454 000
1	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 4,4 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:18, год постройки 2015, степень готовности 98%.	70 000
2	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 5,2 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:16, год постройки 2015, степень готовности 98%.	142 000
3	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:14, год постройки 2015, степень готовности 98%.	232 000
4	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:17, год постройки 2015, степень готовности 39%.	433 000
5	Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 490 кв. м., адрес: Н. Новгород, по ул. Федосеенко 300 м западнее д. 63, кадастровый № 52:18:0010527:15, год постройки 2015, степень готовности 4%.	137 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для завершения строительства объекта незавершенного строительства – административно-хозяйственного здания, проходной, диспетчерской, навеса для весов, здания ВРУ асфальтобетонного завода, общая площадь 15 844 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010527:5, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, 300 метров западнее д. 63, территория свалки (по дороге в сторону Московского шоссе)	4 440 000

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____/ Батурина Е. А./

15. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

1. Нормативные документы.

- 1.1. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
- 1.2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).
- 1.3. Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- 1.4. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- 1.5. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- 1.6. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»
- 1.7. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

2. Специальная литература.

- 2.1. Справочник оценщика недвижимости - 2018: Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты локального местоположения. Нижний Новгород 2018. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- 2.2. Справочник оценщика недвижимости - 2018: Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород 2018. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- 2.3. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г., 1059 с.;
- 2.4. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г.;
- 2.5. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014 г. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014г. – 654 с;
- 2.6. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 112, 2 кв.2020 г. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020г.;
- 2.7. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313.
- 2.8. Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: , Владимир, 2007. – 136 с.

3. Интернет-источники

- 3.1. Центр экономического анализа и экспертизы // <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>;
- 3.2. <http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/18.html>;
- 3.3. <http://minec.government-nnov.ru/?id=75133>;
- 3.4. Ассоциация «СтатРиелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2373-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>;
- 3.5. И другие источники, приведённые в отчете

16. ПРИЛОЖЕНИЕ

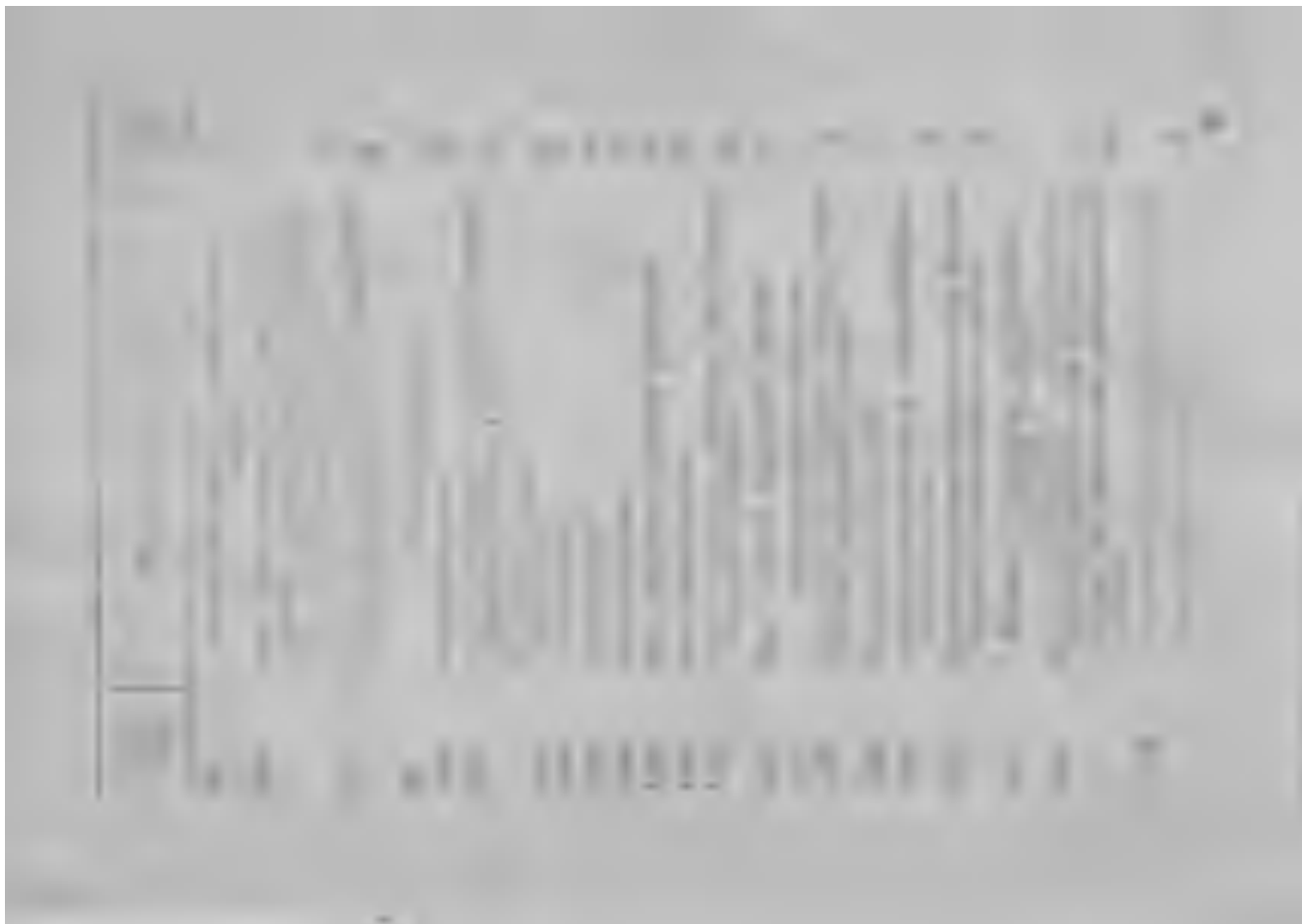
16.1 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Информация об износе и устареваниях земельного участка



http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html







П2.2. Завершение расчетов на основе заданных параметров
Данные

П2.2.1. Расчеты стоимости объектов недвижимости
Задача: оценить стоимость объектов недвижимости на территории России, в границах действующего законодательства.
Таблица П2.2.1

Объект недвижимости	Средства	
	Средства	Средства
Средства		
1. Земельный участок	11,00%	11,00%
2. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
3. Земельный участок	11,00%	11,00%
4. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
5. Земельный участок	11,00%	11,00%
6. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
7. Земельный участок	11,00%	11,00%
8. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
9. Земельный участок	11,00%	11,00%
10. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
11. Земельный участок	11,00%	11,00%
12. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
13. Земельный участок	11,00%	11,00%
14. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
15. Земельный участок	11,00%	11,00%
16. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
17. Земельный участок	11,00%	11,00%
18. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
19. Земельный участок	11,00%	11,00%
20. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
21. Земельный участок	11,00%	11,00%
22. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
23. Земельный участок	11,00%	11,00%
24. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
25. Земельный участок	11,00%	11,00%
26. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
27. Земельный участок	11,00%	11,00%
28. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
29. Земельный участок	11,00%	11,00%
30. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
31. Земельный участок	11,00%	11,00%
32. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
33. Земельный участок	11,00%	11,00%
34. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
35. Земельный участок	11,00%	11,00%
36. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
37. Земельный участок	11,00%	11,00%
38. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
39. Земельный участок	11,00%	11,00%
40. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
41. Земельный участок	11,00%	11,00%
42. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
43. Земельный участок	11,00%	11,00%
44. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
45. Земельный участок	11,00%	11,00%
46. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
47. Земельный участок	11,00%	11,00%
48. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
49. Земельный участок	11,00%	11,00%
50. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
51. Земельный участок	11,00%	11,00%
52. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
53. Земельный участок	11,00%	11,00%
54. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
55. Земельный участок	11,00%	11,00%
56. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
57. Земельный участок	11,00%	11,00%
58. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
59. Земельный участок	11,00%	11,00%
60. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
61. Земельный участок	11,00%	11,00%
62. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
63. Земельный участок	11,00%	11,00%
64. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
65. Земельный участок	11,00%	11,00%
66. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
67. Земельный участок	11,00%	11,00%
68. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
69. Земельный участок	11,00%	11,00%
70. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
71. Земельный участок	11,00%	11,00%
72. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
73. Земельный участок	11,00%	11,00%
74. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
75. Земельный участок	11,00%	11,00%
76. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
77. Земельный участок	11,00%	11,00%
78. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
79. Земельный участок	11,00%	11,00%
80. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
81. Земельный участок	11,00%	11,00%
82. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
83. Земельный участок	11,00%	11,00%
84. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
85. Земельный участок	11,00%	11,00%
86. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
87. Земельный участок	11,00%	11,00%
88. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
89. Земельный участок	11,00%	11,00%
90. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
91. Земельный участок	11,00%	11,00%
92. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
93. Земельный участок	11,00%	11,00%
94. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
95. Земельный участок	11,00%	11,00%
96. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
97. Земельный участок	11,00%	11,00%
98. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%
99. Земельный участок	11,00%	11,00%
100. Здание (строение, сооружение)	15,00%	15,00%

69

Информация, используемая в затратном подходе, для расчете стоимости затрат на создание объекта





Сводная таблица результатов оценки											
№ п/п	№ объекта	Наименование объекта	Вид объекта	Вид назначения	Вид использования	Вид назначения	Вид использования	Вид назначения	Вид использования	Вид назначения	Вид использования
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
2	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
3	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
4	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
5	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
6	6	6.1	6.1.1	6.1.1.1	6.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
7	7	7.1	7.1.1	7.1.1.1	7.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
8	8	8.1	8.1.1	8.1.1.1	8.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
9	9	9.1	9.1.1	9.1.1.1	9.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
10	10	10.1	10.1.1	10.1.1.1	10.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
11	11	11.1	11.1.1	11.1.1.1	11.1.1.1.1	11.1.1.1.1.1	11.1.1.1.1.1.1	11.1.1.1.1.1.1.1	11.1.1.1.1.1.1.1.1	11.1.1.1.1.1.1.1.1.1	11.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
12	12	12.1	12.1.1	12.1.1.1	12.1.1.1.1	12.1.1.1.1.1	12.1.1.1.1.1.1	12.1.1.1.1.1.1.1	12.1.1.1.1.1.1.1.1	12.1.1.1.1.1.1.1.1.1	12.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
13	13	13.1	13.1.1	13.1.1.1	13.1.1.1.1	13.1.1.1.1.1	13.1.1.1.1.1.1	13.1.1.1.1.1.1.1	13.1.1.1.1.1.1.1.1	13.1.1.1.1.1.1.1.1.1	13.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
14	14	14.1	14.1.1	14.1.1.1	14.1.1.1.1	14.1.1.1.1.1	14.1.1.1.1.1.1	14.1.1.1.1.1.1.1	14.1.1.1.1.1.1.1.1	14.1.1.1.1.1.1.1.1.1	14.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
15	15	15.1	15.1.1	15.1.1.1	15.1.1.1.1	15.1.1.1.1.1	15.1.1.1.1.1.1	15.1.1.1.1.1.1.1	15.1.1.1.1.1.1.1.1	15.1.1.1.1.1.1.1.1.1	15.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
16	16	16.1	16.1.1	16.1.1.1	16.1.1.1.1	16.1.1.1.1.1	16.1.1.1.1.1.1	16.1.1.1.1.1.1.1	16.1.1.1.1.1.1.1.1	16.1.1.1.1.1.1.1.1.1	16.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
17	17	17.1	17.1.1	17.1.1.1	17.1.1.1.1	17.1.1.1.1.1	17.1.1.1.1.1.1	17.1.1.1.1.1.1.1	17.1.1.1.1.1.1.1.1	17.1.1.1.1.1.1.1.1.1	17.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
18	18	18.1	18.1.1	18.1.1.1	18.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
19	19	19.1	19.1.1	19.1.1.1	19.1.1.1.1	19.1.1.1.1.1	19.1.1.1.1.1.1	19.1.1.1.1.1.1.1	19.1.1.1.1.1.1.1.1	19.1.1.1.1.1.1.1.1.1	19.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
20	20	20.1	20.1.1	20.1.1.1	20.1.1.1.1	20.1.1.1.1.1	20.1.1.1.1.1.1	20.1.1.1.1.1.1.1	20.1.1.1.1.1.1.1.1	20.1.1.1.1.1.1.1.1.1	20.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
21	21	21.1	21.1.1	21.1.1.1	21.1.1.1.1	21.1.1.1.1.1	21.1.1.1.1.1.1	21.1.1.1.1.1.1.1	21.1.1.1.1.1.1.1.1	21.1.1.1.1.1.1.1.1.1	21.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
22	22	22.1	22.1.1	22.1.1.1	22.1.1.1.1	22.1.1.1.1.1	22.1.1.1.1.1.1	22.1.1.1.1.1.1.1	22.1.1.1.1.1.1.1.1	22.1.1.1.1.1.1.1.1.1	22.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
23	23	23.1	23.1.1	23.1.1.1	23.1.1.1.1	23.1.1.1.1.1	23.1.1.1.1.1.1	23.1.1.1.1.1.1.1	23.1.1.1.1.1.1.1.1	23.1.1.1.1.1.1.1.1.1	23.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
24	24	24.1	24.1.1	24.1.1.1	24.1.1.1.1	24.1.1.1.1.1	24.1.1.1.1.1.1	24.1.1.1.1.1.1.1	24.1.1.1.1.1.1.1.1	24.1.1.1.1.1.1.1.1.1	24.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
25	25	25.1	25.1.1	25.1.1.1	25.1.1.1.1	25.1.1.1.1.1	25.1.1.1.1.1.1	25.1.1.1.1.1.1.1	25.1.1.1.1.1.1.1.1	25.1.1.1.1.1.1.1.1.1	25.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
26	26	26.1	26.1.1	26.1.1.1	26.1.1.1.1	26.1.1.1.1.1	26.1.1.1.1.1.1	26.1.1.1.1.1.1.1	26.1.1.1.1.1.1.1.1	26.1.1.1.1.1.1.1.1.1	26.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
27	27	27.1	27.1.1	27.1.1.1	27.1.1.1.1	27.1.1.1.1.1	27.1.1.1.1.1.1	27.1.1.1.1.1.1.1	27.1.1.1.1.1.1.1.1	27.1.1.1.1.1.1.1.1.1	27.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
28	28	28.1	28.1.1	28.1.1.1	28.1.1.1.1	28.1.1.1.1.1	28.1.1.1.1.1.1	28.1.1.1.1.1.1.1	28.1.1.1.1.1.1.1.1	28.1.1.1.1.1.1.1.1.1	28.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
29	29	29.1	29.1.1	29.1.1.1	29.1.1.1.1	29.1.1.1.1.1	29.1.1.1.1.1.1	29.1.1.1.1.1.1.1	29.1.1.1.1.1.1.1.1	29.1.1.1.1.1.1.1.1.1	29.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
30	30	30.1	30.1.1	30.1.1.1	30.1.1.1.1	30.1.1.1.1.1	30.1.1.1.1.1.1	30.1.1.1.1.1.1.1	30.1.1.1.1.1.1.1.1	30.1.1.1.1.1.1.1.1.1	30.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
31	31	31.1	31.1.1	31.1.1.1	31.1.1.1.1	31.1.1.1.1.1	31.1.1.1.1.1.1	31.1.1.1.1.1.1.1	31.1.1.1.1.1.1.1.1	31.1.1.1.1.1.1.1.1.1	31.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
32	32	32.1	32.1.1	32.1.1.1	32.1.1.1.1	32.1.1.1.1.1	32.1.1.1.1.1.1	32.1.1.1.1.1.1.1	32.1.1.1.1.1.1.1.1	32.1.1.1.1.1.1.1.1.1	32.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
33	33	33.1	33.1.1	33.1.1.1	33.1.1.1.1	33.1.1.1.1.1	33.1.1.1.1.1.1	33.1.1.1.1.1.1.1	33.1.1.1.1.1.1.1.1	33.1.1.1.1.1.1.1.1.1	33.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
34	34	34.1	34.1.1	34.1.1.1	34.1.1.1.1	34.1.1.1.1.1	34.1.1.1.1.1.1	34.1.1.1.1.1.1.1	34.1.1.1.1.1.1.1.1	34.1.1.1.1.1.1.1.1.1	34.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
35	35	35.1	35.1.1	35.1.1.1	35.1.1.1.1	35.1.1.1.1.1	35.1.1.1.1.1.1	35.1.1.1.1.1.1.1	35.1.1.1.1.1.1.1.1	35.1.1.1.1.1.1.1.1.1	35.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
36	36	36.1	36.1.1	36.1.1.1	36.1.1.1.1	36.1.1.1.1.1	36.1.1.1.1.1.1	36.1.1.1.1.1.1.1	36.1.1.1.1.1.1.1.1	36.1.1.1.1.1.1.1.1.1	36.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
37	37	37.1	37.1.1	37.1.1.1	37.1.1.1.1	37.1.1.1.1.1	37.1.1.1.1.1.1	37.1.1.1.1.1.1.1	37.1.1.1.1.1.1.1.1	37.1.1.1.1.1.1.1.1.1	37.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
38	38	38.1	38.1.1	38.1.1.1	38.1.1.1.1	38.1.1.1.1.1	38.1.1.1.1.1.1	38.1.1.1.1.1.1.1	38.1.1.1.1.1.1.1.1	38.1.1.1.1.1.1.1.1.1	38.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
39	39	39.1	39.1.1	39.1.1.1	39.1.1.1.1	39.1.1.1.1.1	39.1.1.1.1.1.1	39.1.1.1.1.1.1.1	39.1.1.1.1.1.1.1.1	39.1.1.1.1.1.1.1.1.1	39.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
40	40	40.1	40.1.1	40.1.1.1	40.1.1.1.1	40.1.1.1.1.1	40.1.1.1.1.1.1	40.1.1.1.1.1.1.1	40.1.1.1.1.1.1.1.1	40.1.1.1.1.1.1.1.1.1	40.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
41	41	41.1	41.1.1	41.1.1.1	41.1.1.1.1	41.1.1.1.1.1	41.1.1.1.1.1.1	41.1.1.1.1.1.1.1	41.1.1.1.1.1.1.1.1	41.1.1.1.1.1.1.1.1.1	41.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
42	42	42.1	42.1.1	42.1.1.1	42.1.1.1.1	42.1.1.1.1.1	42.1.1.1.1.1.1	42.1.1.1.1.1.1.1	42.1.1.1.1.1.1.1.1	42.1.1.1.1.1.1.1.1.1	42.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
43	43	43.1	43.1.1	43.1.1.1	43.1.1.1.1	43.1.1.1.1.1	43.1.1.1.1.1.1	43.1.1.1.1.1.1.1	43.1.1.1.1.1.1.1.1	43.1.1.1.1.1.1.1.1.1	43.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
44	44	44.1	44.1.1	44.1.1.1	44.1.1.1.1	44.1.1.1.1.1	44.1.1.1.1.1.1	44.1.1.1.1.1.1.1	44.1.1.1.1.1.1.1.1	44.1.1.1.1.1.1.1.1.1	44.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
45	45	45.1	45.1.1	45.1.1.1	45.1.1.1.1	45.1.1.1.1.1	45.1.1.1.1.1.1	45.1.1.1.1.1.1.1	45.1.1.1.1.1.1.1.1	45.1.1.1.1.1.1.1.1.1	45.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
46	46	46.1	46.1.1	46.1.1.1	46.1.1.1.1	46.1.1.1.1.1	46.1.1.1.1.1.1	46.1.1.1.1.1.1.1	46.1.1.1.1.1.1.1.1	46.1.1.1.1.1.1.1.1.1	46.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
47	47	47.1	47.1.1	47.1.1.1	47.1.1.1.1	47.1.1.1.1.1	47.1.1.1.1.1.1	47.1.1.1.1.1.1.1	47.1.1.1.1.1.1.1.1	47.1.1.1.1.1.1.1.1.1	47.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
48	48	48.1	48.1.1	48.1.1.1	48.1.1.1.1	48.1.1.1.1.1	48.1.1.1.1.1.1	48.1.1.1.1.1.1.1	48.1.1.1.1.1.1.1.1	48.1.1.1.1.1.1.1.1.1	48.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
49	49	49.1	49.1.1	49.1.1.1	49.1.1.1.1	49.1.1.1.1.1	49.1.1.1.1.1.1	49.1.1.1.1.1.1.1	49.1.1.1.1.1.1.1.1	49.1.1.1.1.1.1.1.1.1	49.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
50	50	50.1	50.1.1	50.1.1.1	50.1.1.1.1	50.1.1.1.1.1	50.1.1.1.1.1.1	50.1.1.1.1.1.1.1	50.1.1.1.1.1.1.1.1	50.1.1.1.1.1.1.1.1.1	50.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
51	51	51.1	51.1.1	51.1.1.1	51.1.1.1.1	51.1.1.1.1.1	51.1.1.1.1.1.1	51.1.1.1.1.1.1.1	51.1.1.1.1.1.1.1.1	51.1.1.1.1.1.1.1.1.1	51.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
52	52	52.1	52.1.1	52.1.1.1	52.1.1.1.1	52.1.1.1.1.1	52.1.1.1.1.1.1	52.1.1.1.1.1.1.1	52.1.1.1.1.1.1.1.1	52.1.1.1.1.1.1.1.1.1	52.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
53	53	53.1	53.1.1	53.1.1.1	53.1.1.1.1	53.1.1.1.1.1	53.1.1.1.1.1.1	53.1.1.1.1.1.1.1	53.1.1.1.1.1.1.1.1	53.1.1.1.1.1.1.1.1.1	53.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
54	54	54.1	54.1.1	54.1.1.1	54.1.1.1.1	54.1.1.1.1.1	54.1.1.1.1.1.1	54.1.1.1.1.1.1.1	54.1.1.1.1.1.1.1.1	54.1.1.1.1.1.1.1.1.1	54.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
55	55	55.1	55.1.1	55.1.1.1	55.1.1.1.1	55.1.1.1.1.1	55.1.1.1.1.1.1	55.1.1.1.1.1.1.1	55.1.1.1.1.1.1.1.1	55.1.1.1.1.1.1.1.1.1	55.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
56	56	56.1	56.1.1	56.1.1.1	56.1.1.1.1	56.1.1.1.1.1	56.1.1.1.1.1.1	56.1.1.1.1.1.1.1	56.1.1.1.1.1.1.1.1	56.1.1.1.1.1.1.1.1.1	56.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
57	57	57.1	57.1.1	57.1.1.1	57.1.1.1.1	57.1.1.1.1.1	57.1.1.1.1.1.1	57.1.1.1.1.1.1.1	57.1.1.1.1.1.1.1.1	57.1.1.1.1.1.1.1.1.1	57.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
58	58	58.1	58.1.1	58.1.1.1	58.1.1.1.1	58.1.1.1.1.1	58.1.1.1.1.1.1	58.1.1.1.1.1.1.1	58.1.1.1.1.1.1.1.1	58.1.1.1.1.1.1.1.1.1	58.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
59	59	59.1	59.1.1	59.1.1.1	59.1.1.1.1	59.1.1.1.1.1	59.1.1.1.1.1.1	59.1.1.1.1.1.1.1	59.1.1.1.1.1.1.1.1	59.1.1.1.1.1.1.1.1.1	59.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
60	60	60.1	60.1.1	60.1.1.1	60.1.1.1.1	60.1.1.1.1.1	60.1.1.1.1.1.1	60.1.1.1.1.1.1.1	60.1.1.1.1.1.1.1.1	60.1.1.1.1.1.1.1.1.1	60.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
61	61	61.1	61.1.1	61.1.1.1	61.1.1.1.1	61.1.1.1.1.1	61.1.1.1.1.1.1</				







[illegible][illegible]

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2021 года

Данные: «Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости» (сентябрь 2020 года)

1. Описание: «Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости» – это показатель, который характеризует прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости. Он рассчитывается как отношение прибыли к сумме инвестиций.

2. Описание: «Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости» – это показатель, который характеризует прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости. Он рассчитывается как отношение прибыли к сумме инвестиций.

№	Объект	Число объектов	Число сделок	Средняя ставка
1	Общий рынок	104	360	8,08
2	Новостройки в Москве	303	805	8,08
3	Объекты в г.р.н. и г.р.н. Москвы: новостройки в г.р.н.	303	805	8,05
4	Новостройки в г.р.н. и г.р.н. Москвы: новостройки в г.р.н.	303	805	8,05
5	Новостройки в г.р.н. и г.р.н. Москвы: новостройки в г.р.н.	303	805	8,04
6	Новостройки в г.р.н. и г.р.н. Москвы: новостройки в г.р.н.	304	812	8,07

<https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2373-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

16.2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Батурина Елена Александровна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 525705335107
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
07 декабря 2007 года, регистрационный № 001739

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000648 *

ООО «АСТ-НВ», г. Москва, 3030 г., проезд № 6 А6791









ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001739 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) явлен в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001739 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Батурина Елена Александровна

Паспортные данные: Сер. 2218 №650799 выдан ГУ МВД по Нижегородской области (код подразделения - 520-002) 12.03.2019

Адрес регистрации: 603157, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Гордеевская, д. 28, кв./оф. 20

2. СОСТРАХОВЩИКИ:2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 783-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022443). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Батурина Елена Александровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

(Начальник отдела страхования физических лиц по российским рискам
 Артемовский С.Ю. на основании Доверенности № 6953761-4/19 от 08.07.2019 от
 СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)



ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2088188-0653644/20 ОО

«14» сентября 2020 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2088188-0653644/20 ОО от «11» сентября 2020 г. (далее – Договор страхования) с **Закрытое акционерное общество "Консалтинговый центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «22» сентября 2020 года до 24 часов 00 минут «21» сентября 2021 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

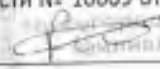
Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Заместитель директора по корпоративному страхованию Нижегородского филиала
ООО "СК "Согласие"

должность

действующий на основании Доверенности № 10669 от «11» сентября 2020г.


/Косолапова К.В./
М.П. подпись





ВВЕДЕНИЕ

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.03.2002 № 21-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Дата отчета: 18.03.2021 г.

Заказчик: ООО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» (ИНН/КПП 5262103556/526001001; Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4).

Генеральный директор ООО «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



Подпись: _____
Печать: _____

16.3 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Генеральный директор

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Арендатор: ООО «Специализированная проектная фирма»

Арендодатель: ИП «Иванов Иван Иванович»

Адрес земельного участка: г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 45А, кв. 4

Площадь земельного участка: 10 кв. м

Срок аренды: 12 месяцев

Начало аренды: 01.04.2021

Конец аренды: 31.03.2022

Цена аренды: 100 000 руб./мес.

Всего: 1 200 000 руб.

Подпись арендатора: Иванов Иван Иванович

Подпись арендодателя: Иванов Иван Иванович

Место для печати и подписи:



3.3.3. Земельный участок находится на территории населенного пункта с кадастровым № 50:08:0080000:001, кадастровый участок.

3.3.4. Нахождение земельного участка в границах и границах кадастрового участка, кадастровый участок.

3.3.5. Нахождение земельного участка в границах и границах кадастрового участка, кадастровый участок.

3.3.6. Нахождение земельного участка, кадастровый участок.

3.4. Оценка земель:

3.4.1. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.2. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.3. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.4. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.5. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.6. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.7. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.8. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.9. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.10. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.11. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.12. Оценка земель в кадастровом кадастре.

3.4.13. Оценка земель в кадастровом кадастре.

[illegible]

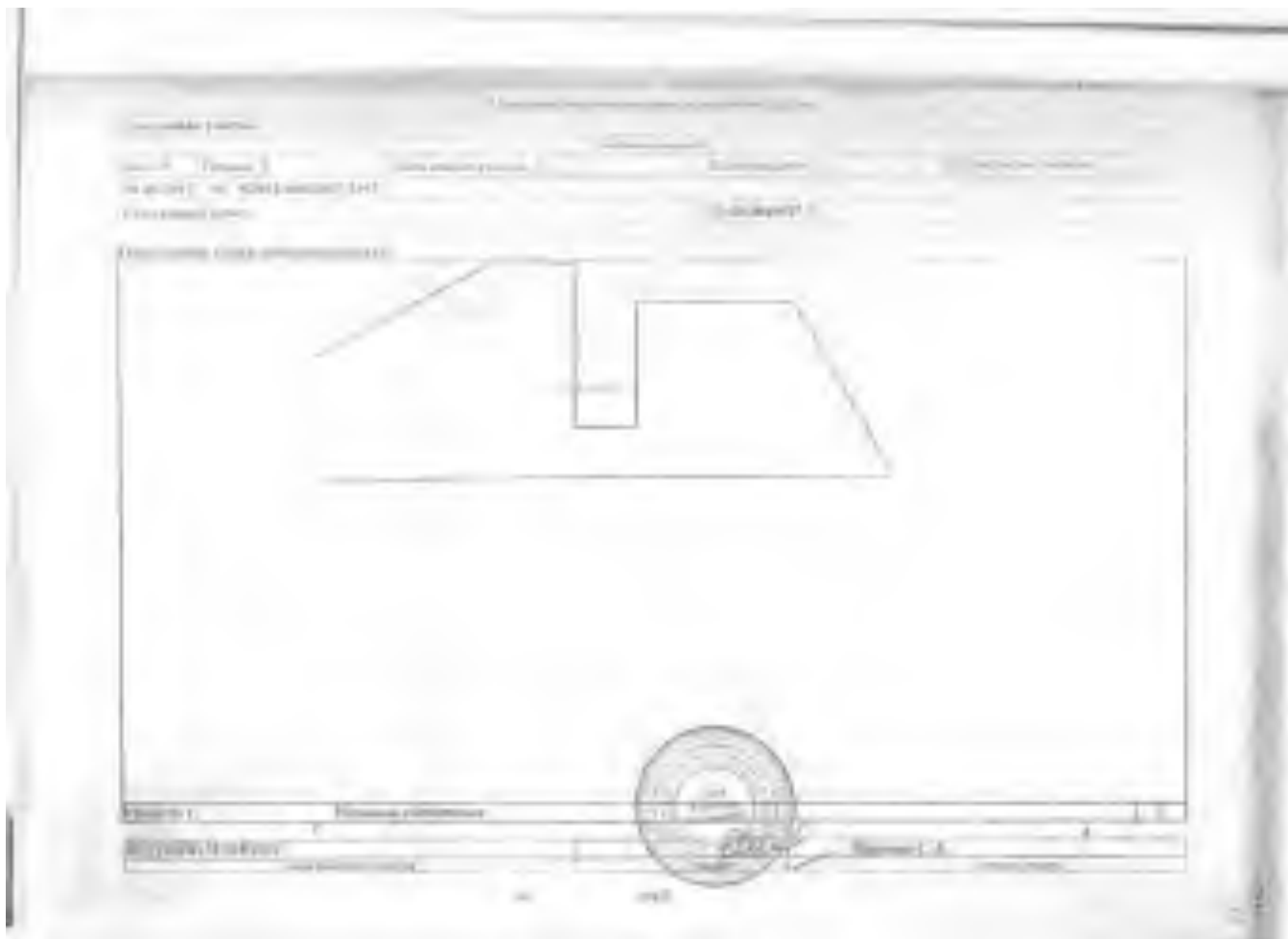
Agave americana L.

[illegible]

10.1111/j.1365-3113.2011.04591.x





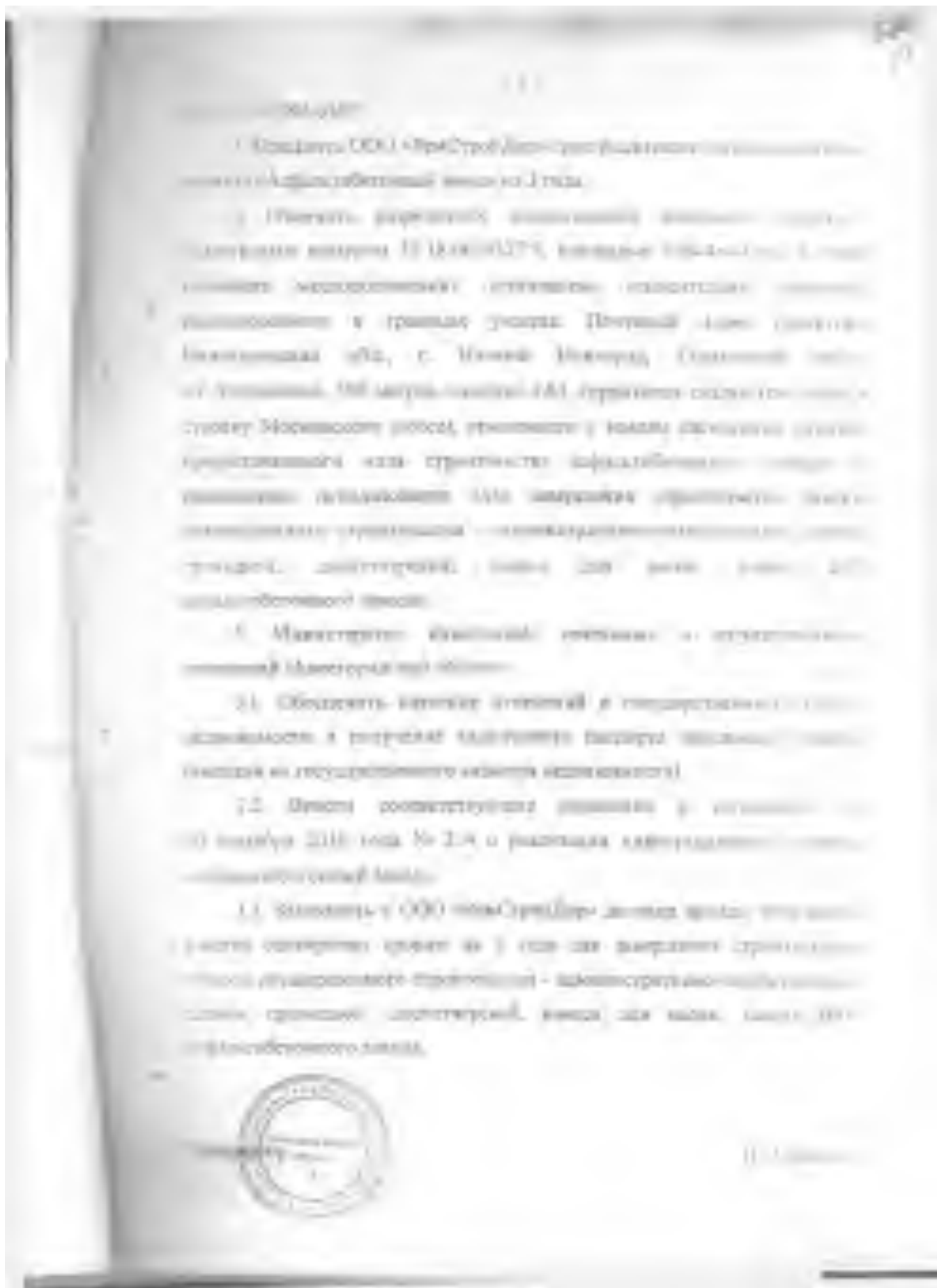




100-5

1. The first step is to identify the problem.
 2. The second step is to define the problem.
 3. The third step is to analyze the problem.
 4. The fourth step is to develop a solution.
 5. The fifth step is to implement the solution.
 6. The sixth step is to evaluate the solution.
 7. The seventh step is to monitor the solution.
 8. The eighth step is to maintain the solution.
 9. The ninth step is to improve the solution.
 10. The tenth step is to document the solution.

В соответствии с пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 28.06.2015 № 137-ФЗ «О внесении изменений в действующие законодательные акты Российской Федерации», Законами Нижегородской области от 28.06.2015 № 107-З «О переструктуризации объектов недвижимости в целях повышения эффективности муниципального управления Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», постановлением Правительства Нижегородской области от 21 января 2016 года № 93 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2010 года № 102-З «О переструктуризации объектов недвижимости (недвижимости) в целях повышения эффективности управления недвижимостью» и заверения о структурности объектов государственного имущества, включенных для структурности в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 25.07.2015 № 603-ПП, утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 28.06.2015 № 107-З «О переструктуризации объектов недвижимости в целях повышения эффективности муниципального управления», постановлением Правительства Нижегородской области от 28.06.2015 № 107-З «О переструктуризации объектов недвижимости в целях повышения эффективности муниципального управления» и постановлением Правительства Нижегородской области от 28.06.2015 № 107-З «О переструктуризации объектов недвижимости в целях повышения эффективности муниципального управления».





СОГЛАШЕНИЕ

о реализации инвестиционного проекта по строительству дошкольного учреждения

г. Нижний Новгород

2019 года

Правительство Нижегородской области в лице Министра инвестиций и развития Нижегородской области Ключниковой Н.В., действующей на основании доверенности от 2 сентября 2019 года №44, с одной стороны, в обществе с ограниченной ответственностью «РосСтройДор» в лице директора Брагина Г.П., действующего на основании Устава, с другой стороны, являющиеся в дальнейшем участниками «Правительства» и «Инвестора» совместно – «Стороны», заключили настоящее Соглашение в нижеследующем:

Статья 1. Предмет Соглашения

1.1. Предметом Соглашения является реализация Инвестиционного проекта по строительству дошкольного учреждения на земельном участке, расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, 100 метров заповне- 235, территориальная кадастра (на плане в городе Минимальный район), кадастровый номер – земельный участок, кадастровый номер 52:10:0080507-5, площадью 15844 кв. м, с ориентировочным объемом инвестиций в 100 млн. рублей, в том числе в строительство 4000 тыс. рублей.

1.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных и иных средств привлечь необходимые строительные материалы и оборудование.

Срок владения объектом и эксплуатации – до 20 июля 2021 г.

Статья 2. Обязанности Сторон

2.1. Правительство обязуется:

2.1.1. Принять все меры, необходимые для реализации Инвестиционного проекта «Инвестор» с привлечением ООО «РосСтройДор» в проект земельного участка под строительство дошкольного учреждения в Сормовском районе города Нижнего Новгорода.

2.1.2. Оказывать Инвестору содействие в реализации проекта по адресу, указанному в документе «Правительство», и при этом обеспечивать подписание и хранение необходимых документов, необходимых для реализации вышеуказанного проекта.

2.2. Инвестор обязуется:

2.2.1. Обеспечить за счет собственных и иных средств финансирование реализации инвестиционного проекта в полном объеме и соблюдать сроки.

2.2.2. Оформление договора аренды земельного участка в установленном порядке, получение разрешения на строительство – до 20 июля 2021 г.

1. *What is the purpose of this study?*

[illegible]

Примечания:

663/74, 21 мая 88. Шереметьево,
г. Москва. 445

[illegible]

Manuscript:

Директор
СНБ – Преступник/Доктор



**Дополнительное соглашение № 1
к СОГЛАШЕНИЮ о реализации инвестиционного проекта
по строительству асфальтобетонного завода
№234 от 30.09.2018**

г. Нижний Новгород

«15» декабря 2017 года

Правительство Нижегородской области и ниже подписавшие законномочий полномочия Нижегородской области К.Г. Грозовский, действующего на основании Аккредитации от 28.06.16 № 2-0001-04 в одной-единственной

обществе с ограниченной ответственностью «РемСтройДор» и законного представителя Егорова Г.П., действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Привокзальная Дорожная Компания» и законного представителя Баталова А.Г., действующего на основании Устава, с третьей стороны,

содержащие в дальнейшем соответствии «Правительство» и «Нижегородская область» - «Строитель», на основании Соглашения и прилагаемого к нему на реализацию инвестиционного проекта от 01.12.2012г. руководствуясь ст.420-421 Гражданского кодекса РФ, (далее - Соглашение), о реализации инвестиционного проекта по строительству асфальтобетонного завода №234 от 01.12.2012 года - СОГЛАШЕНИЮ, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Считать Сторонами по СОГЛАШЕНИЮ вместо общества с ограниченной ответственностью «РемСтройДор» - общества с ограниченной ответственностью «Привокзальная Дорожная Компания». Распространить действия настоящего соглашения на срок действия, начиная с 01.12.2012 года.

2. Оценками условий СОГЛАШЕНИЯ стороны договорились и Стороны подтверждают свои обязательства по нему.

3. Настоящее Соглашение заключается в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой Стороны.

4. Адреса в Банковской редакции Стороны:

Правительство:
603074, г.Н.Новгород,
ул. Горького, 1

Инвестор 1:
603074, г.Н.Новгород,
ул. Горького, д.41, пом.36

Инвестор 2:
603074, г.Н.Новгород,
ул. Горького, д.41, пом.36

И.О. 
Законный представитель
Правительства области
(К.Г. Грозовский)

Директор
ООО «РемСтройДор»

(Г.П. Егоров)

Директор
ООО «Привокзальная
Дорожная Компания»

(А.Г. Баталов)

440 Younger Dryas

Директор
ООО «Промышленно-
экономический центр»
А.С. Кудрявцев
А.С. Кудрявцев



3. Стороны уполномочили СООБЩЕНИЕМ отменить и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее Директивное соглашение является частью и имеет приоритетное значение.

4. Настоящее Директивное соглашение составлено в двух экземплярах, по одному экземпляру каждой Стороны.

5. Адреса и банковские реквизиты сторон:

Директор:
 603000, г. Нижний Новгород,
 Кремль, корпус 1
 Министерство промышленности
 и торговли Нижегородской области
 ИНН 5206157770, ОГРН 504801801
 118156122791000
 Подписан: Уполномоченный
 «Область»
 Администрация Нижегородской
 области (Нижегородской области)
 4401031040000000002 в ГРКП
 Ту. Банк России по Нижегородской
 области, г. Нижний Новгород
 ИНН 5206157770
 БИК: 04111102902 02 0908 150
 «Область» кредит от министерства,
 осуществляющие «область»
 Нижегородской области,
 на 01/01/2020 года.

Министр промышленности и торговли
 Нижегородской области



Ю.Г. Гринин

Нижестор:
 603074, г. Нижний Новгород,
 ул. Мухоморова, д. 81, оф. 35
 ОГРН 1015219000022,
 ИНН 5206157770
 р/сч _____

 к/сч _____
 БИК _____

Директор
 ООО «ПромСтройИнвест»



Г.И. Гринин





1

5

5822

100

20

11

44

42

44

44 55

49 11

5474

Лист 1/1

Заголовок: Оценка стоимости и других параметров объектов недвижимости
Подзаголовок: Оценка стоимости объектов недвижимости

Объект оценки: Земельный участок						
Адрес объекта: г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 45А						
Лист №	Генеральный план	Политическая граница	Генеральный план	Политическая граница	Генеральный план	Политическая граница
Идентификационный номер: 50-08/001/2021-44						

2. Описание и характеристика объекта оценки: **Земельный участок (земельный участок) площадью 0,0000 кв. м, расположенный в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «Консалтинг-центр «Представительство»».**

Сведения об объекте: **Земельный участок**

Категория земель (код)	Площадь, кв. м		Генеральный план (код)	Площадь, кв. м		Категория земель (код)
	З	И		З	И	
1	2	3	4	5	6	7

Подпись: **Иванов И.И.**

Подпись: **Иванов И.И.**

Подпись: **Иванов И.И.**

©2004 by C&TV
All Rights Reserved

Figure 10-11

Electroencephalogram

100

Journal of Management Education 30(6)p.789-804

Центр социальных исследований «Современная Россия»

Full disclosure

Filetype Application/Zip	Date 06/01/2020
-----------------------------	--------------------

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1001-1005.

Экспериментальное исследование геометрии в пространстве и ее связи с геометрией на плоскости. 1-34. Новосибирск: Наука, 1986.

REFERENCES

It confirms that

Methods and materials

Н. Погода и в. Федосеев на в. Федосеев 300 метров западнее д. 43

Adriana C. R. Costa

PACIFICANA

Указом Президента Российской Федерации от 11.05.2000 № 807 «Об утверждении Положения о Министерстве культуры Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 11.05.2000 № 354 «Об утверждении Положения о Министерстве культуры Российской Федерации» в Министерстве культуры Российской Федерации созданы следующие органы:

Лица (а), ответственной (ны) за сохранность денежных средств

Kowalski@math.uga.edu

Булгаева

M. C. Hayward

1.45. Comments

Copyright © 2002 John Wiley & Sons, Inc.

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 143–150

24. *Chrysomelids* (Coleoptera: Chrysomelidae)

[illegible]

front to the rear.

- a) connected components edges:

154

El refugio está situado en la zona de El Estero de la Cruz.

12

81 88 CYMUS DISSEMINATED

Eligible individuals (residents) could be invited to participate in the study.

200 100 0

© 2002 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 252: 105–112

© 1999 John Wiley & Sons, Inc.

a / КОМПЬЮТЕРНО-ПОДСКАЗЫВАЮЩИЕ КОМАНДЫ

§1.0000. Connected states (duty-free)

8) на каких факторах:	Грива, количество факторов, количество, эффект
-----------------------	--

cy6 23 von

<https://doi.org/10.1016/j.jmb.2019.05.005>

As a consequence, the following

Winters et al. / *Interventions for Children with Autism* 111

(4) количество порядковых номеров

84. *Quercus laevis* (myrtaleae) *Quercus*

Ві на суму фінансову 100 мільйонів, розподіляють тисяч двіст тридцять сім рублів.

1995 75 1996

Все подсчеты итгов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной форме выполнены с помощью программы

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

University of Illinois at Chicago

U. S. Department of Health and Human Services

Abstract

Hydroxyacids

T. M. Coughlin

Все данные о средствах, полученных в результате деятельности, указываются в ПК

ms. B. 8. 0346739

Проверены в натуре (на месте) присутствия в документе в целом, и в части с ним идентифицируемой информации не выявлено (на месте).
Оконные факты, перечисленные в документе, находятся на момент написания настоящего документа.

Плюс (24) ответственное (или) за сохранность оснований борозды

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 395–402

N.M. C. Marques

Excluded

KJ Casanova

© 1995 by John Wiley & Sons, Inc.

2008

Указанные в настоящей таблице данные и расчеты по

Fluorogelatinase: <http://www.chem.rockefeller.edu>

© 2011 C. Manaster

[illegible]

2008

File Name: 8096.LL.DOC **Date:** 07/09/2008 **Time:** 11:00 AM



Order No. 44-47947-1B

1-4-2024/2025 2024/25 - 1.11.2024

© 2005 by the author. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from the author.

Полученная информация была принята во внимание решением дирекции «Финанс-кредит», с/з «Сбербанк», «ФСО» «Росгосстрах» «Внешэкономбанк», государственная служба С. Д. Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года (далее – Закон о банкротстве).

Результаты работы: 167138, 176, 080 Арбитражный апелляционный суд
Российской Федерации отнесен к 3, 264, 27, 48-52, 55, 104, 126, 128 Федеральным
судом общей юрисдикции (интерпретация, 100)

13. Физико-математический институт «Высшая математика» (ВМ) 5248671771, УМНН 00019987425 в составе области с транзитивной связностью Евклидова 4-размерности (8184, 328157535, СРПС 50324808146), 1-000 рубль поделочный рисунок.

12. Решение суда о признании арбитражного соглашения в силе. Выпуск облигаций в Торговый Арбитражный диспутационный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение тридцати дней.

Судья

И.А. Крыжовников

Подписано решением арбитражного суда
Датум: 18.03.2021 г. 10:00:00
Подпись: _____
Должность: _____
Подпись: _____

21



**Министерство
имущественных
и земельных отношений
Нижегородской области**

Кремль, этаж: 1,1 Нижний Новгород, 603022
телефон: 411-42-12, факс: 411-43-27
e-mail: adm@nizniz.ru, info@nizniz.ru
18.11.2020 18.11.2020 15:42

Консультингов управленческий
ООО "Ремстройдор"

Министру М.С.

г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
603155

«М» _____ «П» _____

106 удовлетворения требований
платежей ООО "Ремстройдор"

Извещение

**об удовлетворении требований по текущим платежам в рамках дела о
реhabilitации (банкротстве) ООО «Ремстройдор»**

14.10.2020 решением Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-47934/2019 ООО «Ремстройдор» (ИНН 529071777) признано несостоятельным (банкротом), в него открыт конкурсный управляющий.

Судебным Арбитражного суда Нижегородской области от 14.12.2020 по делу №А43-47934/2019 требования Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее – министерство) в размере 1 909 377,08 рублей, в том числе основной долг в размере 1 831 459,90 рублей и пеня в размере 77 917,18 рублей включены в реестр требований кредиторов ООО «Ремстройдор».

Согласно ст.5 Федерального закона РФ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – закон) при текущих платежах признаются действительными обязательства, требования о выплате выданных займов и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и обязательства членства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, если иное не установлено законом. Требования кредиторов по текущим платежам не подлежат включению в реестр требований кредиторов.

Согласно ст.134 закона вно очереди за счет конкурсной массы признаются требования кредиторов по текущим платежам преимущественно перед кредиторами, требования которых включены во включенный в реестр требований кредиторов.

14.12.2020 между министерством государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области и ООО «Ремстройдор» заключен договор аренды земельного участка №18-2470с (далее – договор).

Согласно п.2.1 ст.126 закона по основной долг, включенный в реестр требований кредиторов должника, включаются проценты.

В связи с вышеуказанным, на основной долг в размере 326 083,33 рублей, исключенный в реестр требований кредиторов по делу №А43-47934/2018 (решение от 31.10.2018 по делу №А43-25662/2018), министерством начислены проценты по состоянию на 23.12.2020 в размере 29 874,72 рублей.

2) 29.03.2017 между министерством инвестиций, земельных и инфраструктурных отношений Нижегородской области и ООО «Ремстройдор» заключен договор аренды земельного участка №16-327/с (далее – договор).

2.1) Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 27.02.2020 по делу №А43-49230/2019 14-1074 в пользу министерства с ООО «Ремстройдор» взыскано 597 351,77 рублей, в том числе долг за период с 12.12.2018 по 31.07.2019 в сумме 569 825,05 рублей и проценты за период с 12.12.2018 по 15.07.2019 в размере 27 526,72 рублей.

2.2) В соответствии с п.4.4 договора арендатор ежемесячно уведомляет по почте 28 числа текущего месяца, перечисляет арендную плату за текущий месяц.

Исходящая задолженность по договору за период с 01.08.2019 по 23.12.2020 составляет 7 123 186,36 рублей.

2.3) Арендатор перечисляет арендные платежи своевременно, согласно условиям п.5.2 договора, в случае нарушения арендатором арендных платежей в установленный договором срок, арендатор уведомляет банк о размере и даты предстоящей суммы рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от суммы неисполненной арендой платы за каждый день просрочки.

Сумма долга за период с 16.07.2019 по 23.12.2020 начислена в размере 47 443,85 рублей.

2.4) Сумма п.2.1 ст.126 закона по основной долг, исключенный в реестр требований кредиторов должника, начисляются проценты.

В связи с вышеуказанным, на основной долг в размере 1 675 274,33 рублей, исключенный в реестр требований кредиторов по делу №А43-47934/2018 (определение от 14.12.2020) министерством начислены проценты по состоянию на 23.12.2020 в размере 180 869,75 рублей.

Задолженность ООО «Ремстройдор» перед министерством по данному договору составляет 2 058 944,93 рублей, в том числе долг в размере 1 795 113,61 рублей, пеня в размере 74 978,57 рублей и проценты в размере 188 869,75 рублей.

В 2019.2020 между ООО «Ремстройдор» и Правительством Нижегородской области заключено соглашение №214 о реализации инвестиционного проекта по строительству асфальтобетонного завода.

Согласно п.5.2 соглашения при исполнении ООО «Ремстройдор» сроков исполнения проекта, предусмотренных п.2.2.1.1, 2.2.1.2 соглашения Правительство Нижегородской области вправе взыскать с ООО «Ремстройдор» неустойку в размере 0,001% от объема инвестиций, указанного в п.1 соглашения за каждый день просрочки.

На основании соглашения с ООО «Ремстройдор» образовалась задолженность по неустойке за период по 23.12.2019 в размере 21 120 рублей.

3

Общая задолженность ООО «Ремстройдор» перед Министерством по договорам и перед Правительством Нижегородской области по соглашениям составляет 2 161 939,65 рублей, в том числе долг в размере 1 795 113,61 рублей, пеня в размере 74 970,57 рублей, неустойка в размере 21 128 рублей и проценты в размере 210 735,47 рублей.

Одновременно с вышеизложенным сообщаем, что в соответствии с условиями договора аренды от 29.03.2017 №18-5279с в случае изменения в установленном законодательством порядке ставок арендной платы арендодатель (наименование арендатора уведомление о прекращении действия аренды) арендной платы. Письменные ставки действуют с даты, указанной в уведомлении.

Министерство уведомило ООО «Ремстройдор» о списках арендной платы за период в 2020 году – по договору от 29.03.2017 №18-5279с, где ежемесячная арендная плата с 01.01.2020 составила 68 935,44 рублей.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.5, 134 Федерального закона РФ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

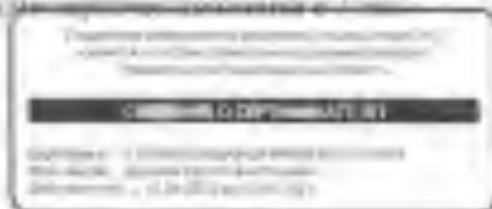
ПРИНУТ

1. Удовлетворить требования Министерства, включенные в реестр требований кредиторов ООО «Ремстройдор» по текущим платежам и долг арендатора-банкрота задолженность в размере 2 161 939 (два миллиона сто шесть тысяч девятьсот шестьдесят пять рублей 65 копеек, в том числе долг в размере 1 795 113,61 рублей, пеня в размере 74 970,57 рублей, неустойка в размере 21 128 рублей и проценты в размере 210 735,47 рублей в объеме указанной задолженности).

2. В соответствии с условиями договора аренды от 29.03.2017 №18-5279с своевременно перечислять арендную плату.

Приложение: копии документов, указанных в 1-м пункте.

Министр



Е. А. Баранов

Подписан: Владимир Александрович
455-65-42