



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ЗСКЦ»

Акинчиц В.А.



ОТЧЁТ № 185/03

об оценке объекта оценки

Объект оценки	Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:0000023:1562, площадью 2340 кв.м..
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	22.03.2021
Срок проведения оценки	15.03.2021г.- 22.03.2021г.
Дата составления отчёта	22.03.2021
Заказчик	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области
Исполнитель	ООО «ЗСКЦ»
Оценщик	Фуртак Александр Владимирович



Председателю Комитета по управлению
муниципальным имуществом
администрации города Дзержинска

М. Б. Рабину

В соответствии Муниципальным контрактом № 2/2021-О от 15.03.2021г. ООО «ЗСКЦ» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:0000023:1562, площадью 2340 кв.м..

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «(Об оценочной деятельности в Российской Федерации)», а также Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений и допущений составляет:

Наименование	Величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом НДС, руб.	НДС, 20%	Величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:0000023:1562, площадью 2340 кв.м..	587 990	21 150	566 840
В том числе:			
Корпус 214 Г	126 900	21 150	105 750
Земельный участок		461 090*	

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Оценка произведена на основании визуального осмотра, а так же предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась, техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

Генеральный директор
ООО «ЗСКЦ»





Содержание

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	5
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
5. Допущения, ограничения и специальные условия, принятые оценщиком при проведении оценки.....	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	7
8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	11
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	16
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки ...	16
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки	18
11. Согласование результатов оценки.....	35
12. Общее заключение о результатах оценки	35
13. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки	36
14. Приложения	36
14. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	36
14.2. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	39
14.5. Фотоматериалы.....	72

**1. Основные факты и выводы**
Основание для проведения оценки

Муниципальный контракт № 2/2021-О от 15.03.2021г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Значение
Наименование объекта	Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:0000023:1562, площадью 2340 кв.м..
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации корпуса 214Г
Кадастровый номер земельного участка	52:21:0000023:1562
Кадастровый номер сооружения	52:21:0000023:1327
Площадь земельного участка, кв. м.	2340
Объем сооружения, куб. м.	420
Адрес (местоположение) земельного участка	Нижегородская обл, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В
Адрес (местоположение) сооружения	Нижегородская обл, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20
Вид права, доля в праве	Собственность
Правообладатель*	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области

на основании представленных Заказчиком документов*Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Наименование	Величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом НДС, руб.	НДС, 20%	Величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:0000023:1562, площадью 2340 кв.м..	587 990	21 150	566 840
В том числе:			
Корпус 214 Г	126 900	21 150	105 750
Земельный участок	461 090*		

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений и допущений составляет:

Наименование	Величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом НДС, руб.	НДС, 20%	Величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:0000023:1562, площадью 2340 кв.м..	587 990	21 150	566 840
В том числе:			
Корпус 214 Г	126 900	21 150	105 750
Земельный участок	461 090*		

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Контракта/Договора.

**2. Задание на оценку**

Объект оценки	Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:0000023:1562, площадью 2340 кв.м..
Состав объекта оценки	Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:0000023:1562, площадью 2340 кв.м..
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Информация о характеристиках объекта оценки предоставлена в пункте 8 настоящего отчета
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Информация об ограничениях (обременениях) прав, учитываемых при оценке объектов оценки	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости муниципального имущества
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации муниципального имущества
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Дата оценки	22.03.2021г.
Дата осмотра объекта оценки	22.03.2021г.
Срок проведения оценки	15.03.2021г.-22.03.2021г.
Дата составления отчёта	22.03.2021г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Специальные допущения и ограничения Заказчиком не наложены.

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение Контракта/Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5	Составление отчета об оценке	Проведено

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**Сведения о заказчике**

Заказчик (полное наименование)	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области
Организационно-правовая форма	Муниципальное казенное учреждение
ИНН/КПП	5249022227/524901001
ОГРН	1025201764345
Дата присвоения ОГРН	24.10.1991
Место нахождения	606026, Нижегородская обл., г. Дзержинск, б-р Правды, д.2

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Фуртак Александр Владимирович
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Первомайская 44/2
Контактные данные	Телефон: (3452) 57-97-50, адрес электронной почты: wsc@mail.ru



Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «РАО» Регистрационный номер 00924, дата вступления 27.12.2016 года, СРО «РАО» включено в ЕГР СРО 30 декабря 2011 года №0013
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Частного образовательного учреждения высшего образования «Южный институт менеджмента», регистрационный номер 3245-О, дата выдачи 14.12.2016 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 009374-3 от 12.04.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 009373-2 от 12.04.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 061917-1 от 12.04.2019 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис № 206600-035-000013 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки от 22.12.2020 г., страховая сумма – 1 000 000 (Один миллион) рублей, срок действия – с 27.12.2020 г. по 26.12.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 г.
Степень участия	100%

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирский консалтинговый центр»
Краткое наименование	ООО «ЗСКЦ»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097232011271
Дата присвоения ОГРН	29.04.2009г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Республики, д. 14, корп. 1, оф. 2
Сведения о страховании ответственности юр. лица.	Гражданская ответственность оценочной компании при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО «Страховое общество газовой промышленности» полис № 1520 PL 0030, страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия – с 22 июля 2020 г. по 21 июля 2021г.

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

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, **Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирский консалтинговый центр»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1097232011271 от 29.04.2009 года,

Юридический адрес: 625003, РФ, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, оф. 2; Фактический адрес: 625003, РФ, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, оф. 2, в лице Генерального директора Акинчиц Виктории Александровны, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).



5. Допущения, ограничения и специальные условия, принятые оценщиком при проведении оценки

• Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.

• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

• Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

• При непредоставлении доступа к объекту оценки Оценщик считает допустимым произвести оценку объекта оценки без осмотра.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями на дату проведения оценки).

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

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРО «РАО».

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Использованная информация при проведении оценки объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из ЕГРН от 09.12.2020г. №99/2020/364858688; Выписка из ЕГРН от 09.12.2020г. №99/2020/364871193
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 24.05.2013г. 52-АД837472; Свидетельство о государственной регистрации права от 30.07.2015г. 52-52/111/101/2015-6685/1

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения



оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Описание объекта оценки

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Показатель	Значение
Наименование объекта	Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:0000023:1562, площадью 2340 кв.м..
Земельный участок	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации корпуса 214 В
Кадастровый номер земельного участка	52:21:0000023:1562
Площадь земельного участка, кв. м.	2340
Адрес (местоположение) объекта	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В
Характеристика местоположения	Райцентр с развитой промышленностью
Вид права	Собственность
Правообладатель	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Информация о балансовой стоимости объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки
Износ	Понятие износ не применимо к земельным участкам
Сведения об устареваниях	Сведения об устареваниях не применимы к данному объекту оценки
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Используется по назначению
Корпус 214 Г	
Назначение объекта	Нежилое
Объем объекта, куб. м.	420
Кадастровый (условный) номер	52:21:0000023:1327
Адрес (местоположение) объекта	Нижегородская обл, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20
Вид права:	Собственность
Правообладатель	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Информация о балансовой стоимости объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки
Оценка состояния	Ветхое
Сведения об устареваниях	Сведения об устареваниях объекта не выявлены
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по назначению

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра.



Другие факты и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Описание района местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская обл, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 А.

Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — Нижний Новгород.

Дзержинск - город (до 1930 года — рабочий посёлок) в Нижегородской области России, административный центр городского округа город Дзержинск.

Численность постоянного населения — 229 000 чел. (2020).

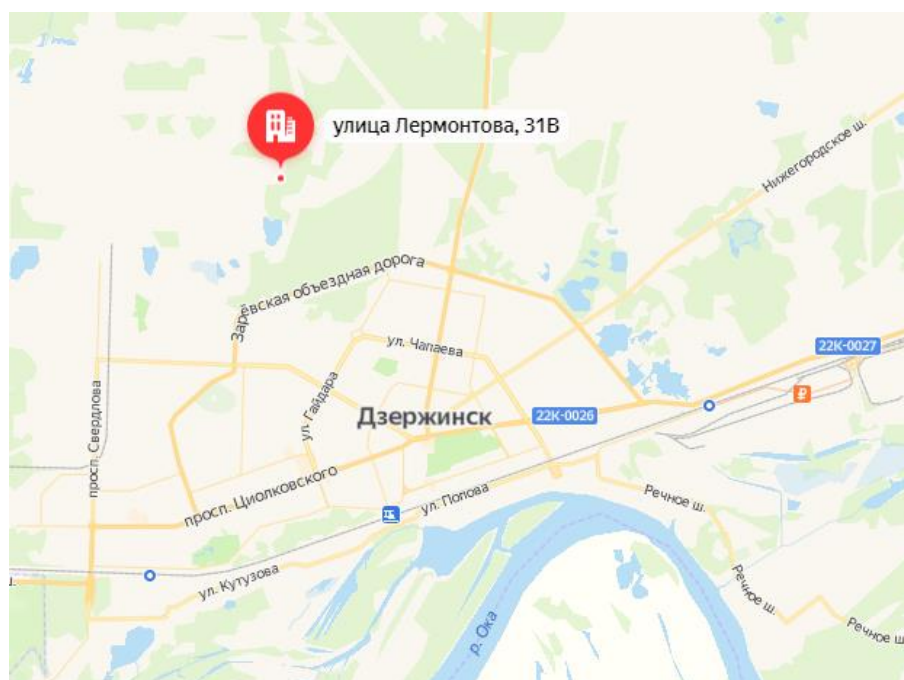


Рис.1 Местоположение объекта оценки

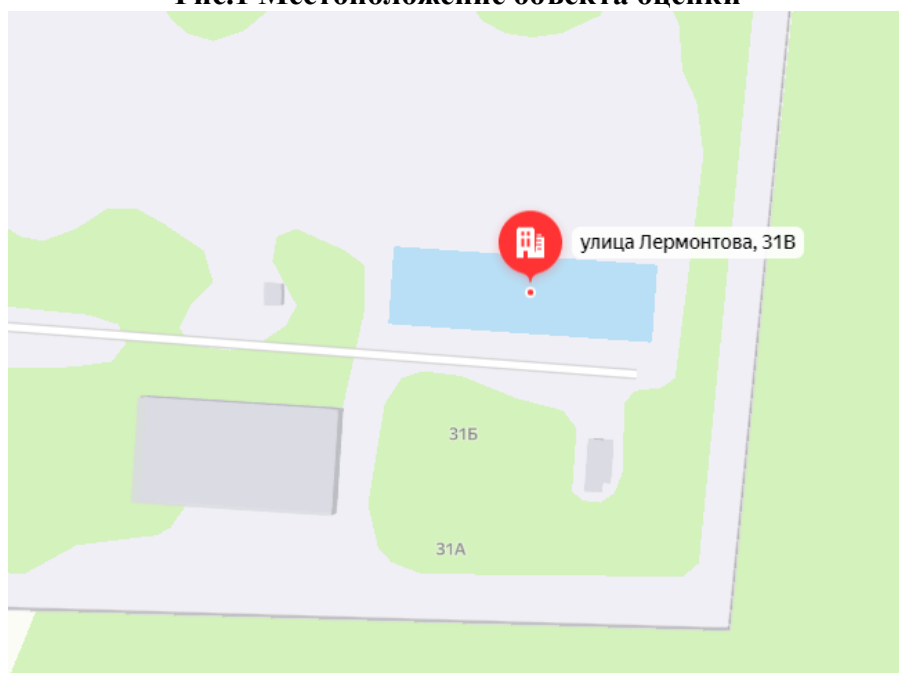


Рис.2. Локальное местоположение объекта оценки



Согласно визуальному осмотру, район местоположения объекта оценки является промышленной зоной.

Источники информации:

1. <https://ru.wikipedia.org/wiki/>
2. <https://yandex.ru/maps/>

Классификация объекта оценки

Земельный участок в составе объекта оценки относится к недвижимому имуществу, а именно к земельным участкам категории «Земли населенных пунктов», разрешенный вид использования: «Для эксплуатации корпуса 214Г».

Нежилое сооружение в составе объекта оценки относится к недвижимому имуществу, а именно к сооружениям промышленного назначения.

Анализ наиболее эффективного использования

Тестирование НЭИ

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ земельного участка

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Земельные участки под индустриальную застройку	+	+	+	+
Земельные участки под офисно-торговую застройку	-	-	-	-
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-	-	-	-
Земельные участки под МЖС	-	-	-	-
Земельные участки под ИЖС	-	-	-	-
Земельные участки под объекты рекреации	-	-	-	-
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	-	-	-	-

Тестирование на НЭИ здания

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	+	+	+	+
Социально-культурное назначение	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объектов оценки является использование по назначению.



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

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

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране в период, предшествующий дате оценки

№		Январь-сентябрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % r/r
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.	+/- % r/r
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	Объем 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 (r/r)		+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

Источник информации: <https://statrielt.ru/downloads/%D0%90% % %D0%B7%202021%20%8C.pdf>



Социально-экономическое положение Нижегородской области

**I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	Январь-декабрь 2020 г.	Январь-декабрь 2020 г. в % к январю-декабрю 2019 г.	Справочно январь-декабрь 2019 г. в % к январю-декабрю 2017 г.
Внешнеторговый оборот, млн долларов США ¹⁾	1154,2	114,4	7834,5	94,2	95,0
в том числе:					
экспорт товаров	821,4	116,0	4898,4	100,7	88,7
импорт товаров	332,8	110,6	2936,2	85,1	105,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения				94,1 ²⁾	102,4 ³⁾
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника:					
номинальная, рублей	50996,3	104,1	37448,6	104,1	106,9
реальная		98,4		100,2	102,4

1) По данным Приволжского таможенного управления.
2) Предварительные данные.
3) Данные уточнены на основании годового расчета показателей денежных доходов и расходов населения.

Источник информации: https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/yOsnDPm3/Doklad_12-2-2020.pdf



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. Сегменты рынка получаются в результате сегментациями рынка.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуется 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.

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Пассивный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Степень представленности объектов	1) Уникальные объекты 2) Редкие объекты 3) Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки*
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли населенных пунктов 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	Земли населенных пунктов



Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование 9) И т.д.	Промышленное (производственно-складское) назначение
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	Для эксплуатации корпуса 214 Г
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Нижегородская обл., г. Дзержинск

*- в рамках настоящей оценки земельный участок рассчитывается как незастроенный.

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как рынок купли-продажи земельных участков промышленного назначения категории «Земли населенных пунктов» с разрешенным видом использования «Для эксплуатации корпуса 214Г». Рынок земельных участков промышленного назначения в Нижегородская обл., г. Дзержинск развит недостаточно, требуется расширение территории исследования до г. Нижний Новгород.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит строение

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объекта 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Пассивный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объекта	1) Уникальные объекты 2) Редкие объекты 3) Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Категория помещения	1) Жилое 2) Нежилое	Нежилое



Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Функциональное назначение (направление использования)	1) Коммерческая недвижимость 2) Промышленная (производственно-складская) недвижимость 3) Сельскохозяйственная недвижимость: 4) Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения	Промышленная (производственно-складская) недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Нижегородская обл., г. Дзержинск

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки определен как, вторичный рынок купли-продажи сооружений промышленного назначения в Нижегородская обл., г. Дзержинск развит недостаточно, требуется расширение территории исследования до Нижегородской области.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

Оценщиком проведен анализ рынка объекта оценки земельных участков промышленного назначения с расположенным на них ОКС. В ходе анализа рынка исходя из специфики объекта оценки, оценщиком не выявлено сопоставимых объектов. Оценщиком было принято решение использовать методы затратного подхода при оценке.

Ниже представлен анализ рынка купли-продажи земельных участков, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по основным характеристикам в Нижегородской области.

Наименование объектов	Площадь, сот	Цена, руб.	Цена, руб./сот	Источник информации	Место дислокации	Назначение
Объект 1	140	3 500 000	25 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzerzhinsk-1186490320	Нижегородская область, Дзержинск, Северное шоссе	Земли промышленного назначения
Объект 2	100	300 000	3 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzerzhinsk-196947745	Россия, Нижегородская область, Дзержинск, территория Восточный промрайон, 393	Земли промышленного назначения
Объект 3	100	3200000	32 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhniy-novgorod-3266314014	Нижний Новгород, Шуваловский проезд, Автозаводский	Земли промышленного назначения

Вывод: Земельные участки, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к продаже по цене от 25 000 до 32 000 руб./сотка.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка нежилого сооружения промышленного назначения на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по купле-продаже объектов, сопоставимых с объектом.



Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. 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:

1. передаваемые имущественные права;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Источник информации: <https://cyberpedia.su/8x91c.html>

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как рынок купли-продажи земельных участков промышленного назначения категории «Земли населенных пунктов» с разрешенным видом использования «Для эксплуатации корпуса 214Г». Земельные участки, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к продаже по цене от 25 000 до 32 000 руб./сотка.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка нежилого сооружения промышленного назначения на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки, оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по купле-продаже объектов, сопоставимых с объектом. Оценщиком принято решение рассчитывать стоимость объекта в рамках затратного подхода.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Последовательность приведена в Разделе 3. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки.



Основные подходы, используемые при проведении оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО № 1)

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 20 ФСО № 1).

Сравнительный подход - применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 12 ФСО №1).

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 (п. 13 ФСО №1).

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 (п. 13 ФСО №1).

Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке

Согласно ФСО №1 п. 20 оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия



между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленишь и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие цен предложений данного сегмента рынка.

Подход на основе сравнения продаж отражает ту цену, которая реально может возникнуть на рынке.

Вывод: при анализе рынка выявлены предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку, что позволяет применить сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода в настоящей оценке используется метод сравнения продаж.

Согласно ФСО №1 п. 20 оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.18, 19, 20 ФСО №1).

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости квартир и нежилых встроенных помещений на активных рынках. В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

Вывод: при анализе рынка не были выявлены предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому сооружению, что позволяет применить затратный подход.

10. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект – аналог – объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

При отборе Объектов-аналогов, для проведения расчетов, Оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от Объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.



К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Оценщиком были выбраны наиболее подходящие объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

В таблице ниже представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта оценки и объектов-аналогов.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Ссылка на источник информации	Заказчик	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzerzhinsk-1186490320	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzerzhinsk-196947745	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-3266314014
Категория земель	Земли населенных пунктов	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации корпуса 214 Г	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата оценки/предложения	22.03.2021	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Условия рынка (торг)	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Адрес (местоположение)	г. Дзержинск, ул. Лермантова, 31 В	Нижегородская область, Дзержинск, Северное шоссе	Россия, Нижегородская область, Дзержинск, территория Восточный промрайон, 393	Нижний Новгород, Шуваловский проезд, Автозаводский
Наличие жд/ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентр с развитой промышленностью
Местонахождение внутри города	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Стоимость, руб.	-	3 500 000	3 200 000	3 000 000
Площадь, сот	23,40	140,0	100,0	100,0
Стоимость, руб./сот	-	25 000,00	32 000,00	30 000,00

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех Объекта удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

За единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 сотки земельного участка**.

Элементами сравнения называют характеристики Объекта недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать Объект, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:



- Передаваемые имущественные права;
- Условия оплаты;
- Условия рынка;
- Характер цены;
- Местоположение;
- Категория земель;
- Разрешенное использование;
- Наличие улучшений;
- Обеспеченность коммуникациями;
- Площадь.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых Объекта.

3 Обоснование размера корректировок

• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Величина корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 2» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018), стр.77.

Под индустриальную застройку		Аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Объект оценки	Собственность	1,00	1,19	1,33
	Долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	Краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

• Условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость Объекта. Условия финансирования, оцениваемого Объекта и Объектов-аналогов типичные

• Условия рынка

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 2» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018), стр.253 и 279.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1 Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2 Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1 Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2 Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

**• Дата оценки/продажи**

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

• Категория земель.

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, введение корректировки не требуется.

• Вид разрешенного использования

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Согласно классификации земельных участков, по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 2» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018), стр.44-46. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по виду разрешенного использования.

• Характеристика местоположения

Величина корректировки на статус населенного пункта определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 1» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 83).

Под индустриальную застройку		аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	Областной центр (I)	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (II)	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
	Райцентры с развитой промышленностью (III)	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
	Райцентры сельскохозяйственных районов (IV)	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
	Прочие населенные пункты (V)	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

• Наличие ж/д ветки

Величина корректировки на статус населенного пункта определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 1» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 242).

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,09	1,24

• Наличие улучшений

Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения.



• Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель поселений (исключая вновь образованные территории новой черты поселений) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Величина корректировки на статус населенного пункта определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 163-165). (источник в приложении)

Наличие коммуникаций рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{ком.}} = K1 * K2 * K3,$$

где: $K_{\text{ком.}}$ - корректировка на наличие коммуникаций;

$K1$ - коэффициент на наличие электроснабжения;

$K2$ - коэффициент на наличие теплоснабжения;

$K3$ - коэффициент на наличие водоснабжения и канализации;

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = K_{00} / K_{0A}$$

где: $КП$ – размер корректировки на наличие коммуникаций на земельном участке;

K_{00} – расчетное значение индекса земельного участка на наличие коммуникаций для объекта оценки;

K_{0A} – расчетное значение индекса земельного участка на наличие коммуникаций для объекта-аналога.

• Общая площадь

Размер корректировки определяется на основании Таблицы 33 «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки Часть 2» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018) стр. 101.

Таблица 33

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

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k - весовой коэффициент аналога;



$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$
$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;
 p_0^n – исходная стоимость аналога.

4 Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов. **Данная информация является достоверной.**

Анализ достаточности информации

В рамках метода сравнения продаж анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ – среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} – среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.



Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.

5 Корректировка значений единиц сравнения для Объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

Расчет производился при помощи Microsoft Excel

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб./сот	-	25 000,00	32 000,00	30 000,00
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата оценки/предложения	22.03.2021	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Категория земель	Земли населенных пунктов	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации корпуса 214 Г	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Условия рынка (торг)	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг	19,10%	0,809	0,809	0,809
Стоимость после введения корректировки, руб./сот.		20 225,00	25 888,00	24 270,00
Адрес (местоположение)	г. Дзержинск, ул. Лермантова, 31 В	Нижегородская область, Дзержинск, Северное шоссе	Россия, Нижегородская область, Дзержинск, территория Восточный промрайон, 393	Нижний Новгород, Шуваловский проезд, Автозаводский
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентр с развитой промышленностью
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	0,72	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./сот.		20 225,00	18 639,36	24 270,00
Местонахождение внутри города	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка на местонахождение внутри города		0,91	0,91	0,91
Стоимость после введения корректировки, руб./сот.		18 404,75	16 961,82	22 085,70
Наличие жд/ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть
Корректировка на наличие жд ветки		1,00	1,00	0,81
Стоимость после введения корректировки, руб./сот		18 405	16 962	17 889
Площадь, сот	23,40	140,00	100,00	100,00
Коэффициент (S)	3,1362	2,2365	2,3834	2,3834
Корректировка на площадь		1,11	1,11	1,11
Стоимость после введения корректировки, руб./сот		20 429,27	18 827,62	19 857,26
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./сот	19 704,72			
Стоимость земельного участка, руб.	461 090			



Рыночная стоимость земельного участка с учетом округлений и допущений, составляет:

461 090

(Четыреста шестьдесят одна тысяча девяносто) рублей

РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.



Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. (п. 19 ФСО №1).

Затратный подход к оценке недвижимости обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли инвестора (девелопера, предпринимателя). Для объекта, который к моменту оценки в течение некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности и окружающей среды.

Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения.

Затраты воспроизводства - это затраты создания виртуальной копии существующего сооружения с использованием того же проекта и аналогичных строительных материалов. То есть, затраты на создание идентичного нового объекта, выраженные в текущих ценах.

Расчетная величина затрат замещения предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, применяя конструкции и материалы, которые используются на рынке в настоящее время. То есть, выраженные в текущих ценах затраты на создание аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Существует четыре основных способа определения затрат воспроизводства/замещения объекта недвижимости:

Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр.

Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты). Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.

Сметный метод. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.

Индексный метод. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

Расчет затрат на строительство оцениваемого объекта основывается на определении затрат замещения.

В рамках настоящей оценки в качестве метода определения затрат замещения в рамках затратного подхода применяется метод сравнительной единицы.

Данный метод базируется на использовании Справочников КО-ИНВЕСТ.

Последовательность определения стоимости методом сравнительной единицы

Расчет стоимости в рамках затратного подхода производится в следующей последовательности:

1. Оценки стоимости доли земельного участка (V_1);
2. Оценка затрат, необходимых для воспроизводства или замещения улучшений (C);
3. Оценка прибыли предпринимателя (Pr);
4. Оценка износа и устареваний (D);
5. Оценка стоимости объекта оценки (C).

Стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$V_0 = V_1 + V_b = V_1 + C + Pr - D$$



где V_0 – стоимость недвижимого имущества, руб.

V_1 – стоимость земельного участка, руб.

V_B – стоимость улучшений земельного участка, руб.

C – затраты замещения объекта оценки, руб.;

P_r – прибыль предпринимателя;

D – коэффициент общего или совокупного износа.

1. Оценка затрат, необходимых для воспроизводства или замещения улучшений

(С)

Расчет затрат на замещение оцениваемого имущества выполняется с помощью справочников оценщика, разработанных ООО «КО-ИНВЕСТ» рекомендованных к использованию для оценки затратным подходом объектов недвижимости, незавершенного строительства, а также для определения инвесторами стартовой стоимости строительства при проведении подрядных торгов Управлением экономического анализа и ценообразования в строительстве Госстроя России.

Данные справочники сгруппированы по назначению объектов недвижимости (Общественные здания, Жилые дома, Промышленные здания, Складские здания и сооружения, Магистральные сети и транспорт и Сооружения городской инфраструктуры, Здания и сооружения агропромышленного комплекса). В справочниках предусмотрена группировка по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений.

По каждому из зданий-аналогов в справочнике содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения для базового региона (Московской области). Единицей измерения может выступать 1м^2 , 1м^3 или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Показатели справочников учитывают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

– прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

– накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

– средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7, для условий точечной застройки объектов;

– усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены 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 другие.

Расчет затрат на замещение улучшений земельного участка, с помощью справочника оценщика компании ООО «КО-ИНВЕСТ», производится по формуле:

$$C = (C_c + S_{dc}) \times K \times V(S, \text{м, шт})$$

где C – стоимость затрат на замещение, руб.;

C_c – справочная стоимость, руб./ед.изм.;



S_{dc} – поправка первой группы, руб./ед.изм.;

K – общий корректирующий коэффициент ко второй группе поправок;

$V(S, m, шт.)$ – количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Оценка с использованием справочника выполняется в следующей последовательности:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- определение класса качества здания;
- подбор справочного объекта сравнения и составление таблицы сравнительных характеристик;
- корректировка показателя стоимости объекта сравнения;
- расчет затрат замещения объекта оценки.

Определение класса конструктивной системы и класса качества здания

Все здания-аналоги в справочнике разделены на 16 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях и 4 класса качества. Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании КО-ИНВЕСТ и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон и сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

По данному классификатору объект оценки относится к категории КС-10.

Выбор объектов-аналогов

На выбор объекта-аналога оказывают влияние:

- функциональное назначение объекта;
- регион;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;



- объемно-планировочные параметры
- преобладающие материалы, использованные для исполнения основных конструктивных элементов;
- типы установленных инженерных систем;
- класс конструктивной системы и качества объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки принят аналог из справочника КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт, 2017г.»

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной стоимости замещения как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами здания-аналога.

Определение поправки к первой группе (Sdc)

Первая группа поправок, выраженная в рублях за ед.изм. включает в себя поправки на:

- отсутствие части наружной стены ($\Delta C_{ст}$);
- различие в высоте этажа (ΔC_h)
- наличие подвала ($\Delta C_{под}$)
- учет специальных работ и оборудования ($\Delta C_{ос}$)
- различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов ($\Delta C_{фунд}$)
- различие в конструктивных решениях ($\Delta C_{констр}$)

Определение корректирующего коэффициента ко второй группе поправок (K)

Вторая группа поправок, включает в себя поправки на:

- различие в объеме/площади здания (K_o);
- сейсмичность ($K_{сейсм}$);
- величину прочих и непредвиденных затрат ($K_{пз}$);
- региональное различие в уровне цен ($K_{рег.эк.}$);
- зональное различие в уровне цен ($K_{зон.-эк.}$);
- регионально-климатическое различие ($K_{рег.-клим.}$);
- изменение цен после издания справочника ($K_{инфл.}$).

Корректировка на разницу в площади/объеме (K_o)

Поправка на разницу в площади/объеме между оцениваемым зданием ($S_{о.о}/V_{о.о}$) и ближайшим параметром из справочника ($S_{о.а}/V_{о.а}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы, разработанной Промстройпроектом.

Таблица корректировок на площадь/объем

$V_{о.о}/V_{о.а}$	K_o	$S_{о.о}/S_{о.а}$	K_o
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,20	0,85 – 0,50	1,1



$V_{o.o}/V_{o.a}$	K_o	$S_{o.o}/S_{o.a}$	K_o
0,71 – 0,50	1,16	0,86 – 1,15	1,0
0,70 – 1,30	1,00	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,5	0,93

Регионально-климатическая корректировка (Крег.-клим.)

Определяется согласно разделу «Региональные коэффициенты стоимости строительства» справочника «Магистральные сети и транспорт, 2017г.» Для области корректировка на регионально-климатические условия равна 0,707.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (Кинфл)

Затраты на замещение оцениваемого объекта в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета откорректированной стоимости строительства цен сборника КО-ИНВЕСТ в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе.

Корректирующий коэффициент определяется на основе Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №99/2017.

Коэффициент, учитывающий НДС (Кндс)

Расчет производится без НДС. Коэффициент, учитывающий НДС составляет (К_{ндс}) 1,2.

2. Оценка прибыли предпринимателя (Pr)

В рамках настоящей оценки для определения прибыли предпринимателя применялся «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 94).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

3. Оценка износа и устареваний (D)

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.п. Эти параметры могут быть обобщены в четыре группы, определяющих эксплуатационную пригодность зданий и сооружений.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность:

- прочность и устойчивость конструкций;
- влаго- и морозостойкость конструкций;
- водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности:



- удельные площади и кубатура;
- температурно-влажностный режим в помещениях;
- герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно-художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность возведения и эксплуатации.

Построенные здания (сооружения) под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость здания (сооружения) оказывает внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное (или моральное) старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний (или экономический) износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между текущей (восстановительной) стоимостью и рыночной стоимостью с точки зрения затратного подхода.

Определение износа объекта

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных 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, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Классификация износа объектов недвижимости:



Для каждого вида износа характерно его подразделение: устранимый и неустранимый. В самом общем случае устранимым износом называют износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно. При этом экономическая целесообразность состоит в том, что производимые затраты на устранение того или иного вида износа должны способствовать повышению стоимости объекта в целом.

Физический износ

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Существуют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:



- стоимостной метод;
- метод срока службы;
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод;
- поэлементный метод

Физический износ оцениваемых объектов будет определен оценщиком экспертным методом.

Критерии физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
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
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

В настоящей оценке общий физический износ определен составляет 80%.

Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Признаков функционального устаревания не выявлено. Функциональный износ равен 80%.

Внешнее (экономическое) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения.

Проанализировав местоположение, транспортную доступность, инфраструктуру и др. особенности расположения объектов в данном районе присваиваем следующие коэффициенты.

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (К1) представлены в нижеследующей таблице:

Тип населенного пункта	Корректирующие коэффициенты
Города с населением более 300 тыс.чел.	1,0
Населенные пункты, имеющие статус города	0,8 — 1,0
Поселки городского типа	0,6 — 0,9
Прочие населенные пункты	0,4 — 0,8



Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (К2), представлены в таблице:

Градация дислокации	Корректирующий коэффициент		
	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты
Центр населенного пункта, базовые магистрали	1,00	1,00	1,00
«Среднее кольцо» населенного пункта	1,00	1,00	1,00
Окраинные районы	0,90	0,90	1,00
Пригородные районы	0,85	0,80	0,90

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности (К3).

Градация дислокаций в конкретной зоне	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты
Непосредственно у основной дороги	1,00	1,00	1,00
Отдаленный от основной дороги, но хорошо просматриваемый объект со свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,95	1,00
Отдаленный не просматриваемый с основной дороги объект со свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,90	0,95
Отдаленный не просматриваемый с основной дороги объект с неудобным подъездом автомобильным транспортом	0,95	0,85	0,90
Объект, к которому нет подъездной автодороги	0,90	0,80	0,85

Значение корректирующего коэффициента (К) составит: $K = K1 * K2 * K3$;

Внешний износ в процентном соотношении: $D_{вн.} = (1 - K) * 100\%$.

$$D_{вн.} = (1 - K) * 100\% = (1 - (0,8 * 0,9 * 0,95)) * 100\% = 32\%$$

Внешнеэкономическое устаревание принято в равной степени и равно 32%.

Накопленный (общий) износ

Степень накопленного (общего) износа, методом разбивки на виды износа, определяется по формуле:

$$D = \left(1 - \left(1 - \frac{D_{физ}}{100\%} \right) \times \left(1 - \frac{D_{фун}}{100\%} \right) \times \left(1 - \frac{D_{вн}}{100\%} \right) \right) \times 100\%$$

где D – общий или совокупного износа, %;

$D_{физ}$ – физический износ, %;

$D_{фун.}$ – функциональное (моральное) устаревание, %;

$D_{вн}$ – экономическое (внешнее) устаревание, %.

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки***Расчет выполнен с использованием Microsoft Excel*

Наименование объекта	Корпус 214 Г, по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:0000023:1327, объем 420 куб.м.
Источник информации	Сборник "Магистральные сети и транспорт, 2016г, стр.131"
Ед. изм.	куб.м.
Кол-во единиц измерения	420,00
С2016, руб.	9 024,0
Кконстр.	1,00
Кклим.	0,707
С2016*, руб.	2 679 587
Объем аналога, куб.м.	420,0
Отношение площадей/объемов	1,00
Корректировка на площадь/на объем	1,00
К _{2017-03.2021}	1,131
Кндс	1,2
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	3 636 735
Затраты на приобретение земельного участка, руб.	461 090
Общая стоимость затрат на строительство, руб.	4 097 825
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (Кпп)	1,145
Прибыль предпринимателя, руб.	594185
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя руб.	4 230 920
Дфиз, %	80
Дфункц, %	80
Двнеш, %	32
Д, %	97
Восстановительная стоимость с учетом износа, с учетом округления, руб.	126 900
Стоимость земельного участка	461 090
Рыночная стоимость объекта оценки	587 990

Рыночная стоимость нежилого здания на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

126 900

(Сто двадцать шесть тысяч девятьсот) рубля

Рыночная стоимость нежилого здания на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС составляет:

105 750

(Сто пять тысяч семьсот пятьдесят) рублей



11. Согласование результатов оценки

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющий каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

Объект оценки	Затратный подход с учетом НДС	Затратный подход без учета НДС	Сравнительный подход	Доходный подход
Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:000023:1327, объем 420 куб.м.	126 900	105 750	Не применялся	Не применялся
Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:000023:1562, площадью 2340 кв.м..	Не применялся	Не применялся	461 090	Не применялся

12. Общее заключение о результатах оценки

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений и допущений составляет:

Наименование	Величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом НДС, руб.	НДС, 20%	Величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
Корпус 214 Г, по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20, кадастровый номер: 52:21:000023:1327, объем 420 куб.м., Земельный участок по адресу г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31 В, кад. Номер 52:21:000023:1562, площадью 2340 кв.м..	587 990	21 150	566 840
В том числе:			
Корпус 214 Г	126 900	21 150	105 750
Земельный участок		461 090*	


*Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

"Согласно п.30 ФСО №7 "После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное".

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Отчет составил

Оценщик:


Фуртак А.В.



13. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки

Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки Часть 1» Лейфер Л.А.(Н. Новгород, 2018 г.)
2. Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки Часть 2» Лейфер Л.А.(Н. Новгород, 2018 г.)
3. Ко-Инвест «Магистральные сети и транспорт», 2017г

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

14. Приложения

14. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценка. Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО № 2).

Дата определения стоимости оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Заказчик. Субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п.3 ФСО № 3).



Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

Право собственности. Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие Закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственность. Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО № 1).

Допущения - это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными. Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности: Определение Рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать



непротиворечивость подходов; оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить.

Ограничивающие условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5, ФСО 1).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6, ФСО №1).



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

14.2. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика





ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания





ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1
тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: zko.gauyufb@gmail.com
www.srogaio.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Фуртак Александр Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полного наименование организации)

о том, что **Фуртак Александр Владимирович**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«**27**» **декабря 2016** года за регистрационным номером № **00924**.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» декабря 2016г.
Дата составления выписки «27» декабря 2016г.



Президент СРО РАО

К. И. Овчинников

**ПОЛИС N 206600-035-000013
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Фуртак Александр Владимирович
Адрес: 625001, г. Тюмень, ул. Пролетарская, д. 109, кв. 144
Паспорт: серия 6712 № 273666, выдан 18.12.2012 Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в городе Сургуте

Диплом о профессиональной переподготовке №ИП.№542334
Дата вложения: 14.12.2016
Выдан (кем): ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие приращения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент приращения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000 (Один миллион) рублей.	0,21 %	2 100 (Две тысячи сто) рублей

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до «22» декабря 2020 г.
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 206600-035-000013 от 22.12.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 27.12.2020 г. по 26.12.2021 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 206600-035-000013 от 22.12.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Саловническая наб. д.23 Тюменский филиал 625013, г. Тюмень, ул. Холодильная, 138, к3 Тел/факс (3452) 515-315, 514-714 Эл. почта: tunen@branch.energo Garant.ru р/с 40701810667100104002, ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК047102651 ИНН705041231/КПП70202001</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Фуртак Александр Владимирович Адрес: 625001, г. Тюмень, ул. Пролетарская, д. 109, кв. 144 Паспорт: серия 6712 № 273666, выдан 18.12.2012 Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в городе Сургуте</p>
<p>Зам. Директора Тюменского филиала М. П. Пушкарев Д.Ю./ М. П.</p>	<p>Фуртак А.В./</p>

Дата выдачи полиса: 22.12.2020 г.



ПОЛИС № 1520 PL 0030
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

"13" июля 2020 г.

Аматорское общество "Страхование общества газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице законного представителя корпоративных прав: Тюменского филиала Восточной Елены Юрченко, действующего на основании Доверенности № Ф015-122/19 от 27.11.2019 г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Виталко-Сибирский консалтинговый центр» (ООО «ЗСКЦ»), именуемый в дальнейшем "Страхователь", в лице генерального директора Алесандра Викторовича Александрова, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее – Стороны), на основании Заявления на страхование от "08" июля 2020г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 3) заключила настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, или третьим лицам. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (Далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. Выгоды/преимущества	Закрытие, заключенные договоры на проведение оценки, юриспруденция, юриспруденция в период действия настоящего Полиса, а также в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленная вступившими в законную силу решением арбитражного суда или решением Страхователя факт причинения ущерба действиями (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страхователя от страховой выплаты и отсрочки и страховой выплаты указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, а также в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 02" июля 2020 года и действует до 24 часов 00 минут 02" июля 2021 года.
5. Страховая сумма - размер страховой выплаты	Если к установленному договором страхованию сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
6. Действия ответственных (плательщик)	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек по одному страховому случаю
7. Страховая премия (порядок уплаты страхового взноса)	5 500, 00 (Пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до 07 августа 2020 года. Догод уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
8. Страховые выплаты	При наступлении события, являющегося страховым случаем, сообщить о происшествии по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в филиальный филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/ru/about/branches/ 8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицированно заключить событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1) настоящего Договора после получения Страхователем последнего из предоставленных Страхователем (Выплатопробратителем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выплатопробратителю) о желании предоставить документы и необходимые сведения Страхователю (Выплатопробратителю) документы и сведения, содержащие необходимую и достоверную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать окончательный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, неадекватных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, Юридический отдел Страховщика документно в соответствии с требованиями Приказа филиала Договора страхования, оформленных документов и соответствии с требованиями Приказа филиала Договора страхования,

Страхователь: _____
Страховщик: _____

Страховщик обязен:

- проводить, по, при этом срок, указанный в п. 8.2. настоящего Договора, не может быть до представления претензии по возмещению в надлежащем порядке оформленных документов;
- уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня документов и/или необходимых документов оформленных документов.
- Срок уведомления ограничивается за исключением случаев, при которых факт предоставления документов, необходимых для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, или необходимых документов оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней.
- После получения всех необходимых и надлежащих документов оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:
1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения страхового акта производит выплату страхового возмещения;
2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующие решение взыскания, в котором информирует Страхователя (Выплатопробратителя) об основании отказа от выплаты, на основании которого Страхователь вправе обратиться в арбитражный суд.
3. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 3 (трех) рабочих дней после его получения при соблюдении объема срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.
4. Страховый акт составляется путем предоставления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.
5. Информирование Страхователя (Выплатопробратителя) по его запросу о действиях, связанных с исполнением обязательств, имеющего при этом страховой случай, а также о форме и способе осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой он был составлен, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

В соответствии с Правилами

- 10.1. в случае возврата или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страховой взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора:
 - 10.1.1. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или часть страховой премии – при уплате страховой премии в рассрочку) до наступления в силу Договора, если Договор предусматривает его наступление в силу факта уплаты страховой премии или ее части взноса, при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 ч.1, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 ч.6.
 - 10.1.2. Договор прекращается путем направления Страхователем не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления и адрес Страхователя по почте или посылкой отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (напрямой, заказным письмом).
 - 10.1.3. Дата досрочного прекращения Договора указывается Страхователем в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, но Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
 - 10.1.4. Договор прекращается в случае прекращения Договора до даты его расторжения. Дата досрочного прекращения Договора указывается в уведомлении со Страхователем допозитивным соглашением к Договору.
 - 10.1.5. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 ч.1, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 ч.6 – ч.8.
 - 10.1.6. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (срочный или единовременный) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 ч.1, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные п.п. 10.1.3 ч.6-8 ч.8.
 - 10.1.7. Договор прекращается путем направления Страхователем не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления и адрес Страхователя по почте или посылкой отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (напрямой, заказным письмом).
 - 10.1.8. Дата досрочного прекращения Договора указывается Страхователем в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, но Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
 - 10.1.9. Договор прекращается в случае прекращения Договора до даты его расторжения. Дата досрочного прекращения Договора указывается в уведомлении со Страхователем допозитивным соглашением к Договору.

9. **Внесение изменений и расторжение договора страхования**

10. **Порядок уплаты**



днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не менее 60 часов 00 минут тридцати первого календарного дня после даты наступления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

6) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительным соглашением к Договору.

8) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

9) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с увеличенной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) в размере Договора до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "в" – "б" п. 10.1.1./ п. 10.1.3 Договора производится следующее:

10.1.5. При поступлении страхового взноса до прекращения Договора Страховщик производитнести отсроченность по Договору, и обязан проинформировать страховую компанию за счетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомление, извещение и другая информация направляются Страхователем: по электронной почте: zak@zskc.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с использованием альтернативной процедуры) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование споров по правам потребителей финансовых услуг (финансовым учреждениям), то он разрешается в порядке и в соответствии с законодательством в финансовом учреждении.



11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Положения

1. Правила страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности
2. Заявление на страховании от "08" июля 2020г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение оказания оценщиком услуг по страхованию оценщиков в соответствии с требованиями Единого стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющей страховых организаций.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
Акционерное общество
"Страховое общество взаимной
"Согласие" (АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Александровская, д.10
Томский филиал АО "СОГАЗ"
Томский филиал АО "СОГАЗ"
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-331-0-888
Телефакс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель:
АО "СОГАЗ"
ОГРН 1027799820921
ИНН 7736035485 КПП 5079590001
р/с 407018102999010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССЕБФ" г. Москва
с/с 30101810145250000220 БИК 044525220

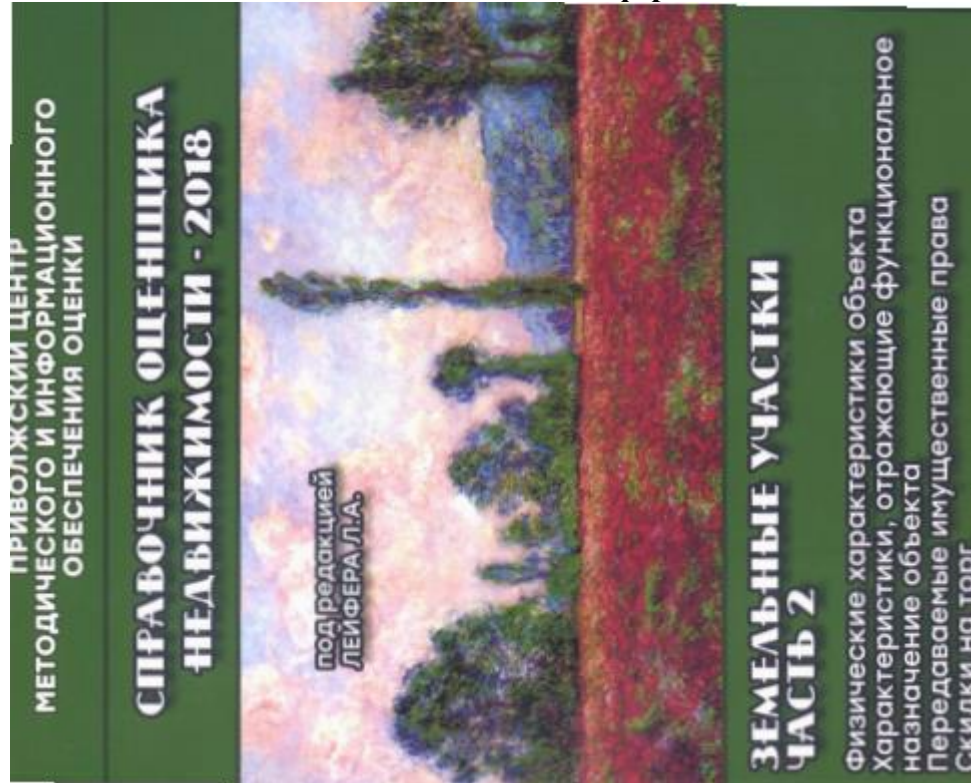


Страхователь
Земельно-Сибирский консалтинговый центр
(ООО «ЗСКЦ») Юридический адрес: 625003, Томская обл.,
г. Томск, ул. Республкан, д.14/1, оф. 2
Телефакс: 8 (3452) 57-48-70
ОГРН 1097232011271
ИНН 7202196077 КПП 720301001
Банковские реквизиты:
"ФК ОТСУББАНК"
р/с 40702810801340001536
БИК 047162812
с/счсч 3010181046577160812
Принята к рубликам Страхователем





Копии источников информации



12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

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



Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку	собственность	аналог	
		долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
инвентаризационная оценка	1,00	1,19	1,33
долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Таблица 15

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

Таблица 16

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

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС	собственность	аналог	
		долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
инвентаризационная оценка	1,00	1,16	1,25
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

12.3. Значения скидки на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 139

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



Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

		Таблица 5		Номер ВРИ
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения парков и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленной, коммунального хозяйств, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов	ВРИ 3,9,10,11,13
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	ВРИ 5,6,7,17

Таблица 18

Объект оценки	цены земельных участков под объекты рекреации		
	собственность	аналог аренды	краткосрочная аренда
инженерная	1,00	1,16	1,32
оценочная	0,86	1,00	1,14
аренда	0,76	0,88	1,00

Таблица 19

Объект оценки	цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		
	собственность	аналог аренды	краткосрочная аренда
инженерная	1,00	1,18	1,30
оценочная	0,85	1,00	1,11
аренда	0,77	0,91	1,00



№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных земель (пашни, сенокосы, пастбища, залежки, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилищную застройку		Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов. Земельные участки общекотлель.	
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения объектов размещения индивидуальных жилищных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных жилищных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2.4

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами Земельные участки для размещения объектов автомобильных станций (бензиновых, газовых). Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса. Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	ВРИ 8, 14
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов размещения магазинов сопутствующей торговли зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса. Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	ВРИ 3.5, 9, 13



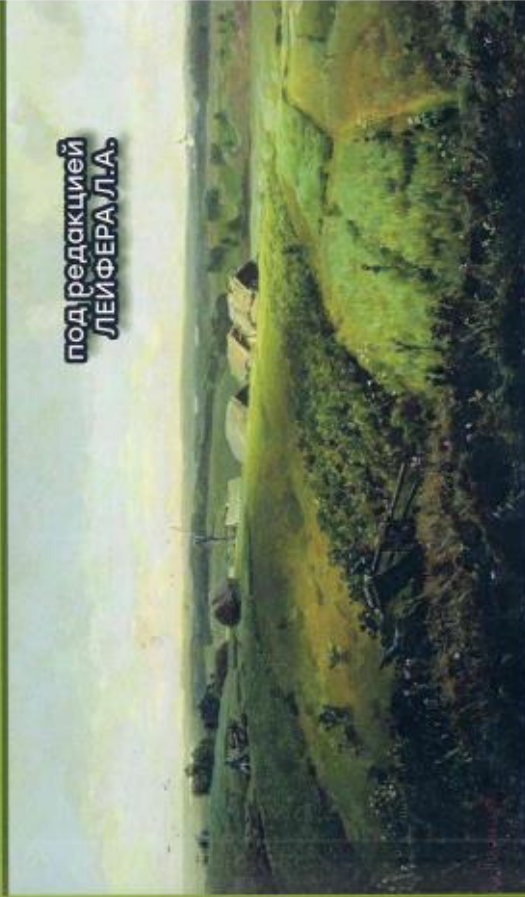
ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ I

Территориальные характеристики
и корректирующие коэффициенты
на локальное местоположение

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74 - 0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63 - 0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51 - 0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40 - 0,61
Под офисно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73 - 0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64 - 0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53 - 0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39 - 0,59
Под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72 - 0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62 - 0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51 - 0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37 - 0,58
Под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72 - 0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,60 - 0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52 - 0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40 - 0,61

82

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
V	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

013076

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,39	1,64	2,04
II	0,80	1,00	1,11	1,31	1,63
III	0,72	0,90	1,00	1,18	1,47
IV	0,61	0,76	0,85	1,00	1,24
V	0,49	0,61	0,68	0,80	1,00

Таблица 18

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

Таблица 19

под объекты рекреации	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,43	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,16	1,33	1,62
III	0,70	0,86	1,00	1,15	1,40
IV	0,61	0,75	0,87	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,71	0,82	1,00

83

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 59

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

Таблица 59 (продолжение)

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



Таблица 59 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,13 1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19 1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, 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)	1,18	1,15 1,22
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,17 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, 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)	1,15	1,12 1,18

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,09	1,24

Таблица 33

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



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzerzhinsk-1186490320

3 500 000 ₽

В ипотеку за 30 174 РУБ./мес.

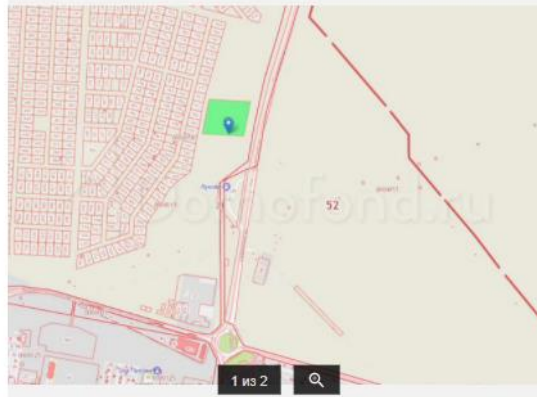
Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 140 соток

Нижегородская область, Дзержинск, Северное шоссе, Дзержинск, Нижегородская область

В избранное

Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

+79047990552

ЛЮМПЕКС - Недвижимость

Размещает объявления: 6 лет

Открыть другие объекты на продажу: 5

Открыть другие объекты в аренду: 3

Всего за 3 месяца: 8

+79047990552

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



Земли промназначения, 140 соток

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzerzhinsk-196947745

3 200 000 ₽

В ипотеку за 27 588 РУБ./мес.

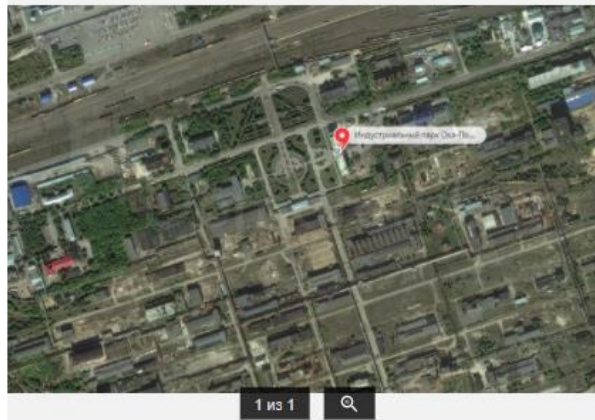
Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 100 соток

Россия, Нижегородская область, Дзержинск, территория Восточный промрайон, 393, Дзержинск, Нижегородская область

В избранное

Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

+79103854964

АО ИП "Ока-Полимер"

Размещает объявления: 4 года 9 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 7

Открыть другие объекты в аренду: 6

Всего за 3 месяца: 13

+79103854964

Написать владельцу объяв.



Земли промназначения, 100 соток

Продаю земельные участки площадью от 1 до 150 Га для размещения производства (территория бывшего завода "Калпролактим"). Участки в собственности. Развитая инфраструктура, возможность подключения к коммуникациям (газ, электроэнергия до 115 МВт, вода), хорошая транспортная развязка, наличие железнодорожных веток на территории, рядом ж/д станция Промышленная. Возможна расорочка без участия банка. Звоните, ответу на все вопросы!



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-3266314014

3 000 000 Р

В ипотеку за 25 884 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 100 соток

Нижний Новгород, Шуваловский проезд, Автозаводский, Нижний Новгород, Нижегородская область

Кировская 3.3 км

В избранное

Получать похожие объявления



Светлана

Размещает объявления: 11 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

8 958 759-30-43

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

8 958 759-30-43

Земли промназначения, 100 соток

52:21:0000023:1562



Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31В

Кадастровый номер 52:21:0000023:1562

Присвоение кадастровой стоимости 01.01.2020

Площадь 2 340 м²

Введение в эксплуатацию 18.01.2021

Кадастровая стоимость [В срочной выписке из ЕГРН](#)

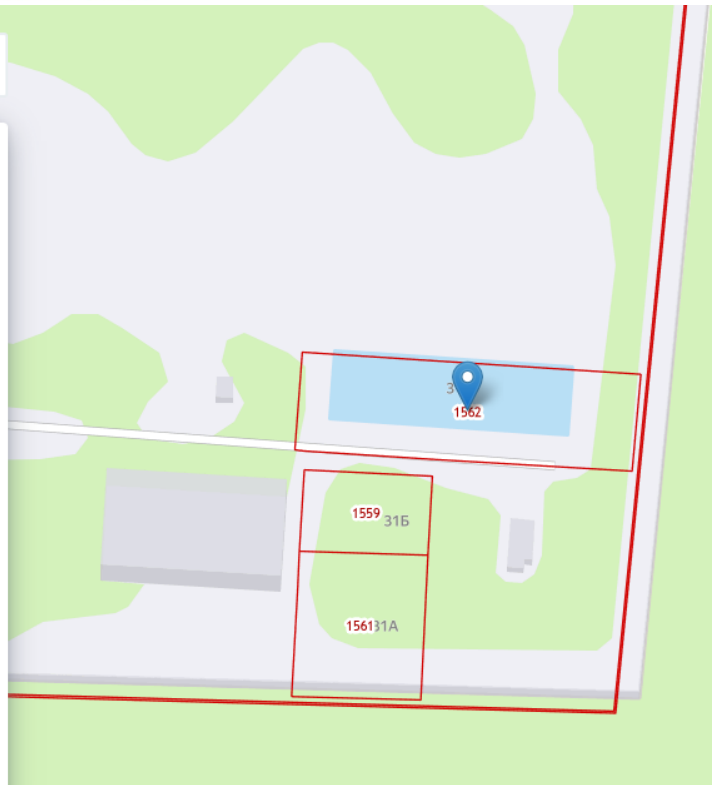
Собственники [В выписке о переходе прав](#)

Долги собственников [В отчете о рисках](#)

Документы по объекту



Предоставление сведений о недвижимости осуществляется из официальной базы ЕГРН и заверяется ЭЦП Росреестра





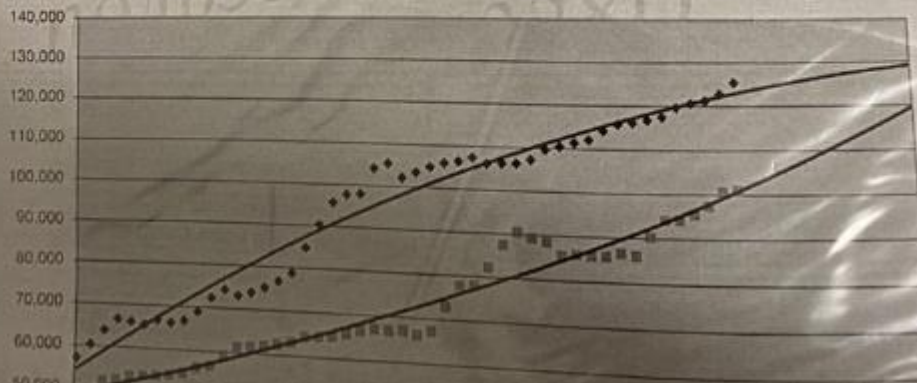
Выпуск 110 - январь 2020

100

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Приrost цм, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Приrost цм, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Приrost цм, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Приrost цм, % в квартал
Март 08	57,243	4,705	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	0,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,600	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,054	52,124	4,866	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,120	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,456	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,365	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	76,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 12	84,796	7,569	64,427	7,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	122,717	1,264	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	123,476	-1,480	102,387	1,397
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	124,131	0,531	103,862	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	125,348	0,475	106,856	1,426
Март 14	102,128	-3,095	67,189	0,425	Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	126,439	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	126,937	0,394	111,461	1,410
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	127,403	0,367	113,025	1,404
					Март 22	127,838	0,341	114,606	1,398
					Июнь 22	128,241	0,315	116,200	1,391
					Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
					Декабрь 22	128,952	0,264	119,434	1,379





Экономические районы, край, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ			
	нерудных и бетона	полиэ- тилена, по- ливинилх- лорида и прочих пластмасс	моно- литного железо- бетона	сборного железо- бетона	конструк- ционной стали	стальных труб	древеси- ны	кабелей и про- водов	бна- гоустрой- ствоопре- деляющей террито- рии (озе- ленение)	гидро- водство и лесо- водство (закладка и уход)	культур- техни- ческие работы
КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17	
Северный район											
Республика Карелия *	0,894	0,912	0,998	0,949	1,014	0,899	1,089	0,919	0,833	0,802	0,802
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,989	1,018	1,071	0,964	1,088	1,013	1,104	0,999	0,945	1,061	1,061
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,206	1,241	1,305	1,176	1,327	1,235	1,345	1,218	1,152	1,294	1,294
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,970	0,981	1,050	0,977	1,005	0,972	1,141	0,993	0,946	0,821	0,821
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,181	1,194	1,278	1,188	1,223	1,182	1,389	1,208	1,151	0,999	0,999
Вологодская область	0,795	0,801	0,886	0,781	0,901	0,804	0,860	0,800	0,766	0,690	0,690
Мурманская область *	1,304	1,290	1,317	1,239	1,180	1,189	1,326	1,303	1,216	1,257	1,257
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	0,951	1,044	1,000	0,952	1,064	0,965	1,005	1,061	1,000	0,964	0,964
Ленинградская область	1,026	1,136	1,041	1,001	1,066	1,034	1,055	1,126	1,088	1,105	1,105
Новгородская область	0,848	0,891	0,986	0,823	0,972	0,875	0,896	0,860	0,798	0,705	0,705
Псковская область	0,764	0,747	0,665	0,734	0,907	0,766	0,833	0,716	0,658	0,569	0,569
Центральный район											
Брянская область	0,742	0,726	0,812	0,734	0,839	0,763	0,751	0,720	0,657	0,595	0,595
Владимирская область	0,735	0,790	0,844	0,792	0,884	0,826	0,891	0,778	0,699	0,578	0,578
Ивановская область	0,769	0,839	0,867	0,813	0,911	0,842	0,888	0,836	0,739	0,646	0,646
Калужская область	0,734	0,763	0,842	0,795	0,923	0,791	0,847	0,801	0,676	0,615	0,615
Костромская область	0,713	0,699	0,785	0,727	0,825	0,739	0,754	0,708	0,653	0,538	0,538
г. Москва	1,230	1,355	1,158	1,238	1,229	1,217	1,258	1,346	1,361	1,329	1,329
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,807	0,844	0,844	0,802	0,879	0,889	0,814	0,837	0,746	0,644	0,644
Рязанская область	0,724	0,731	0,864	0,725	0,866	0,757	0,774	0,753	0,651	0,557	0,557
Смоленская область	0,819	0,766	0,826	0,815	0,888	0,786	0,803	0,795	0,710	0,631	0,631
Тверская область	0,808	0,829	0,869	0,806	0,892	0,823	0,835	0,851	0,795	0,742	0,742
Тульская область	0,785	0,801	0,897	0,796	0,905	0,808	0,851	0,827	0,740	0,652	0,652
Ярославская область	0,835	0,784	0,872	0,804	0,920	0,815	0,857	0,817	0,723	0,590	0,590
Волго-Вятский район											
Республика Марий Эл	0,758	0,749	0,850	0,761	0,887	0,783	0,819	0,781	0,679	0,582	0,582
Республика Мордовия	0,773	0,762	0,832	0,778	0,913	0,809	0,835	0,826	0,731	0,628	0,628
Чувашская Республика	0,867	0,773	0,827	0,857	0,912	0,837	0,870	0,821	0,799	0,604	0,604
Кировская область	0,877	0,854	0,937	0,864	0,927	0,868	0,903	0,890	0,835	0,696	0,696
Нижегородская область	0,705	0,692	0,796	0,707	0,893	0,770	0,786	0,703	0,657	0,520	0,520

Резервуары для хранения воды для пожарных целей

РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ВОДЫ ДЛЯ ПОЖАРНЫХ ЦЕЛЕЙ						КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Железобетонные, заглубленные						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruM1.04.065.0001	Емкостью до 200 м³			руб. на 1 м³ емкости	12 258	
ruM1.04.065.0002	Емкостью до 1000 м³			руб. на 1 м³ емкости	9 024	



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018**



Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		9,7%	21,0%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,7%	21,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	17,9%	11,5%	24,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	10,3%	22,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	7,3%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,1%	24,1%



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

Копии документов, относящихся к объекту оценки и подтверждающих его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристик



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Нижегородской области

Дата выдачи: "24" мая 2013 года

Документы-основания: • Определение от 15.05.2013 Дело №А43-5907/2003, выдавший орган: Арбитражный суд Нижегородской области

Субъект (субъекты) права: Городецкий округ город Дзержинск

Вид права: Собственность

Объект права: Корпус 214 Г, назначение: нежилое, V - 420 куб.м, инв.№ 12866, лит. Г48, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Лермонтова, д.20

Кадастровый (или условный) номер: 52-52-11/801/2013-503

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" мая 2013 года сделана запись регистрации № 52-52-11/801/2013-502

Регистратор Гудкова О. А.



НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

52-АД 837472







Министерство имущественных отношений Нижегородской области
Государственное предприятие Нижегородской области
"НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
(ГП НО "Нижтехинвентаризация")
Державинский филиал
606026, г. Дзержинск Нижегородской обл., б-р. Правды, 2, тел. 34-88-13

Технический паспорт на сооружение Корпус 214 Г

Адрес (месторасположение):

Нижегородская область
Дзержинск
Дермонтова
№20
Г48

город (др. поселение)
улица
дом
Литера

Инвентарный номер					12866
Условный номер					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д

Дата составления технической документации .. 14 .. сентября 200_6_ г.



2. Общие сведения.

3

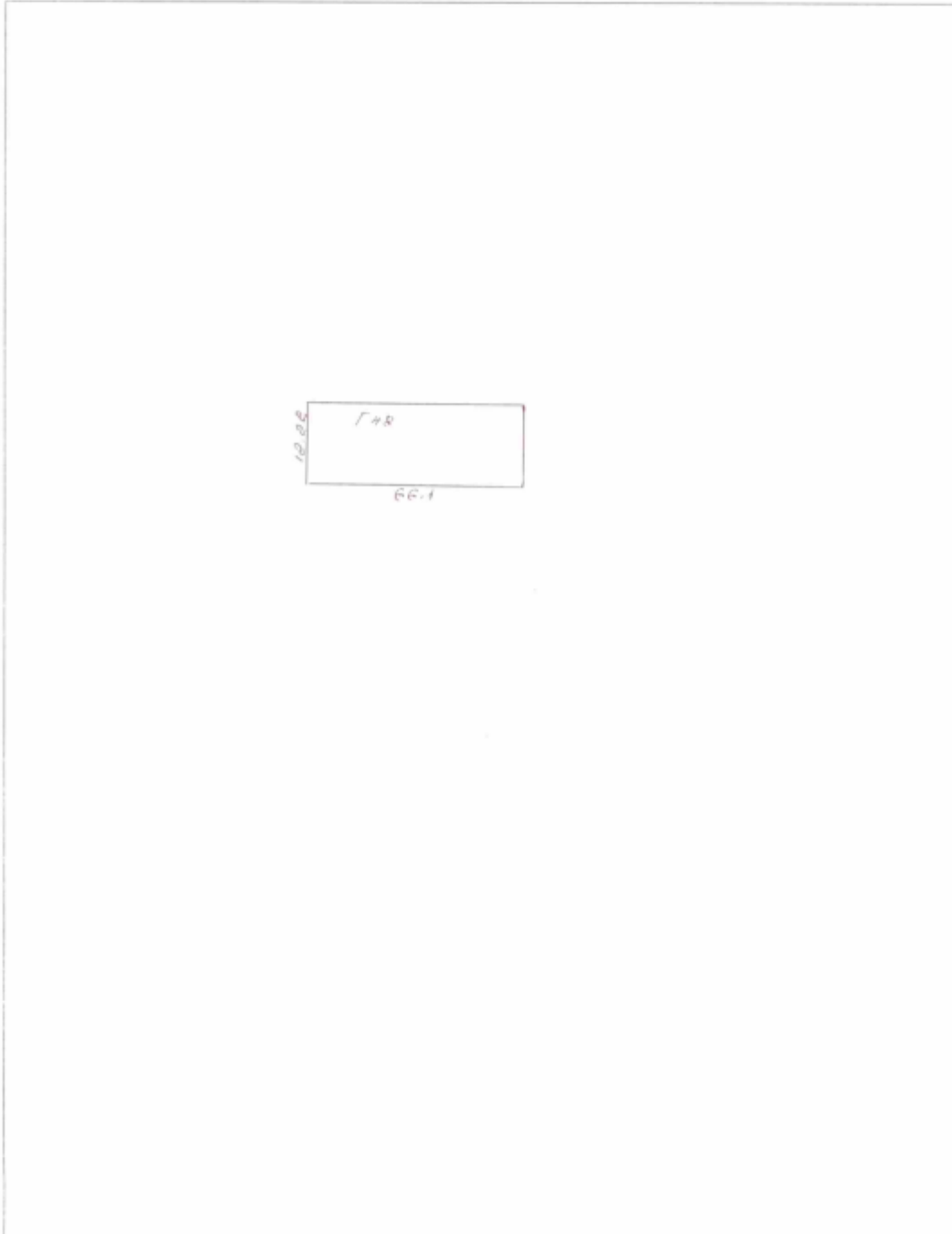
Наименование

Корпус 214 Г

Год ввода (приемки) объекта в эксплуатацию

1988

3. Схема сооружений (ситуационный план)





5. Эскипликация сооружений.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
Номер на плане (литера)	Наименование сооружения	Назначение	Земляные работы	Бетон. и железобет. конструкции	Колодцы из сборных ж/б элементов	Металлоконструкции	Отделочные и изоляционные работы	Санитарно-технические работы	Разные работы	Площадь застройки по наружному обмеру, (кв.м)	Год ввода в эксплуатацию	Восстановительная стоимость в ценах 1997 г.	Процент износа	Действительная стоимость в ценах 1997 г. (руб.)
48	Корпус 214 Г	Нежилое	ж/б	ж/б	ж/б	жести	да	да	ж/б	807,7	1988	102874	10	92587
7			74	8	1	1	3	6	=	100				
										V=420 м ³				
		Сб. 27 табл. 125				21*100/100*420		8820						
		ст. по табл.-21												
		Инв. стоимость в ценах на 01.01.97 г. в деноминированных рублях с учетом коэф.: 1; 25; 32; 4,1; 2,8; 1,27; 0,001												

Техническая документация.

Выполнил		Проверил	
Дата	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.
14.09.2006 г.	Шалева Л.В.	<i>mf</i>	Рейниа Л.И. Соловьев С.В.
			<i>Соловьев</i>





ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 30.07.2015

Документы-основания: • абз.2 п.3 ст.3.1 закона "О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 №137-ФЗ

• Определение от 15.05.2013 Дело №А43-5907/2003, выдавший орган: Арбитражный суд Нижегородской области, дата регистрации 24.05.2013г., № 52-52-11/801/2013-502

Субъект (субъекты) права: Городской округ город Дзержинск

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 52:21:000023:1562

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации корпуса 214 Г, площадь 2 340 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: обл. Нижегородская, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31В

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" июля 2015 года сделана запись регистрации № 52-52/111-52/111/101/2015-6685/1

Государственный регистратор



(подпись: М.П.)

52-52/111-52/111/101/2015-6685/1

Большакова А. В.



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"07" июля 2015 г. № К-В/ГКУ/15-509412

1	Кадастровый номер:	52:21:0000023:1562	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	52:21:0000023	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.07.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 52:21:0000023:1327					
9	Адрес (описание местоположения): Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31В					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для эксплуатации корпуса 214 Г					
12	Площадь: 23,40 +/- 17 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1702560,60 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. При отсутствии регистрации прав (обременения) на земельный участок сведения о земельном участке подлежат аннулированию из государственного кадастра недвижимости по истечении пяти лет со дня постановки на государственный кадастровый учет (дата учета указана в графе 6 настоящего кадастрового паспорта). Регистрационный номер заявления 35-2264966 от 15.06.2015.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 08.07.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Катышева Ольга Евгеньевна, 52-13-588, ООО "Аршин", 30.06.2015 г.					

Начальник отдела
(полное наименование должности)

Е. В. Кузнецова
(инициалы, фамилия)





КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"07" июля 2015 г. № К-В(ГКУ)/15-509412

1 Кадастровый номер: 52:21:0000023:1562

4 План (чертеж, схема) земельного участка

Всего листов: 2

3

2 Лист № 2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

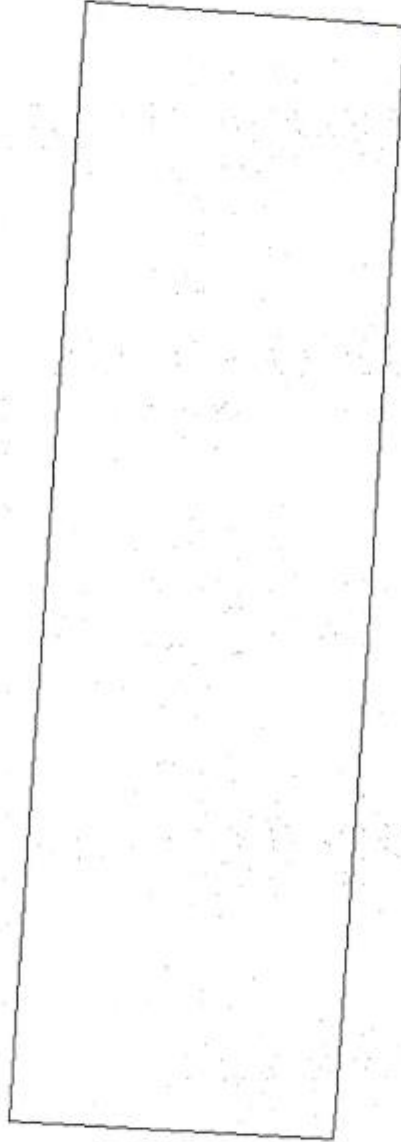
2

2

2

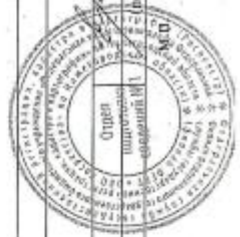
2

2



5 Масштаб 1:500

Условные знаки: —



Изначальное отглава
(полное наименование должности)

Подпись

Е. В. Кузнецова
(инициалы, фамилия)



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.12.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов записи: <u> </u>
09.12.2020 № 99/2020/364858688			
Кадастровый номер:		52:21:0000023:1327	
Номер кадастрового квартала:	52:21:0000023		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.06.2014		
Ранне присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 52-52-11/801/2013-503, Инвентарный номер: 12866		
Адрес:	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Лермонтова, д.20		
Основные характеристики (для сооружения):	площадь	420	кв. м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Жилитое		
Наименование:	Корпус 214 Г		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	10208.43		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициал, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.12.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов записи: <u> </u>
09.12.2020 № 99/2020/364858688			
Кадастровый номер:		52:21:0000023:1327	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:21:0000023:1562		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		



Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о площади имеют статус «Актуальные незаказанные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель записки:	АДМИНИСТРАЦИЯ Г. ДЗЕРЖИНСКА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
лиц объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов записки: ___
09.12.2020 № 99/2020/364858688			
Кадастровый номер:		52:21:0000023:1327	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52-52-11/801/2013-302 от 24.05.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.12.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид и форма государственного)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов записей: ____
09.12.2020 № 99/2020/364871193			
Кадастровый номер:		52:21:0000023:1562	

Номер кадастрового квартала:	52:21:0000023
Дата присвоения кадастрового номера:	07.07.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 31Б
Площадь:	2340 +/- 17 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1702560.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:21:0000023:1327
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид и форма государственного)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов записей: ____
09.12.2020 № 99/2020/364871193			
Кадастровый номер:		52:21:0000023:1562	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации корпуса 214 Г
Сведения о кадастровом инженере:	Каташева Ольга Евгеньевна №52-13-588, ООО "Аршин"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями	данные отсутствуют



использования территории или территории объекта культурного наследия	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид и форма собственности)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов записи: <u> </u>
09.12.2020 № 99/2020/364871193			
Кадастровый номер:		52:21:0000023:1562	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решений об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неисключительные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного



	использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель записки:	АДМИНИСТРАЦИЯ Г. ДЗЕРЖИНСКА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
<small>(лист в Свидетельстве о государственном акте)</small>			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов записки: <u> </u>
09.12.2020 № 99/2020/364871193			
Кадастровый номер:		52:21:0000023:1562	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 52-52/111-52/111/101/2013-6685/1 от 30.07.2013	
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заключены в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(лист в Свидетельстве о государственном акте)</small>			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов записки: <u> </u>
09.12.2020 № 99/2020/364871193			



Кадастровый номер:	52:21:0000023:1562
--------------------	--------------------

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(лицо и фамилия государственного регистратора)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов записки: <u> </u>
09.12.2020 № 99/2020/364871193			
Кадастровый номер:	52:21:0000023:1562		

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание извещения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
<small>(лицо и фамилия государственного регистратора)</small>



Лист № <u> </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов записки: <u> </u>
09.12.2020 № 99/2020/364871193			
Кадастровый номер:		52:21:0000023:1562	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	524427.97	2180708.9	-	0.1
2	524420.65	2180798.79	-	0.1
3	524395.01	2180796.04	-	0.1
4	524395.93	2180783.81	-	0.1
5	524398.88	2180744.6	-	0.1
6	524401.75	2180709.13	-	0.1
7	524402.12	2180706.5	-	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



14.5. Фотоматериалы

