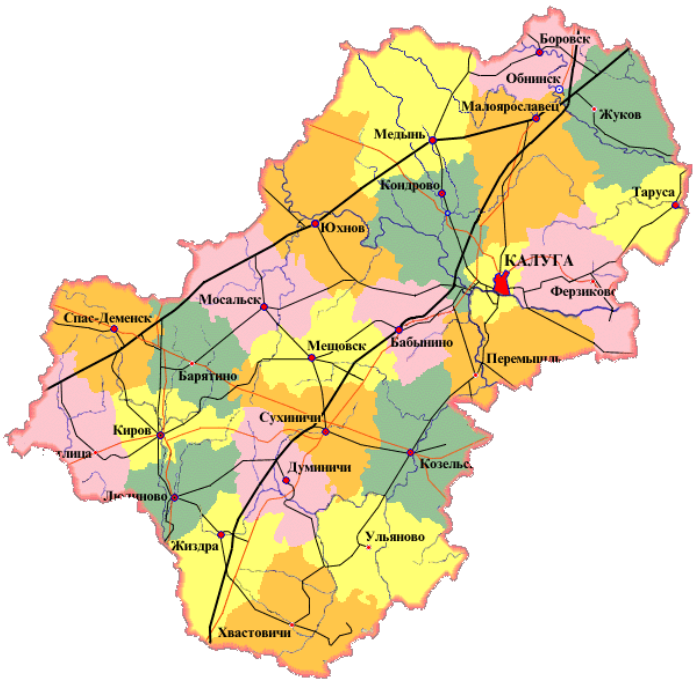
ООО "Центр оценки и управления собственностью "КАПИТАЛ"

248001, г.Калуга, ул.Первомайская, 37. офис 3, тел./факс:599-213, моб.8-910-541-7543, E-mail:kaluga_ocenka@mail.ru

ОТЧЕТ № 037-1/23

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Научно-производственная корпорация «Северагропроект», зарегистрированного по адресу: Калужская область, Тарусский м.р-н, г.п. Город Таруса, г. Таруса, ул. Октябрьская, д. 2/1, по состоянию на 19 июня 2023 года.



г.Калуга
2023г.

ООО "Центр оценки и управления собственностью "КАПИТАЛ"

248001, г.Калуга, ул.Первомайская, 37. офис 3, тел./факс:599-213, моб.8-910-541-7543, E-mail:kaluga_ocenka@mail.ru

исх.№ 051/23
20 июля 2023г.

Конкурсному управляющему
ООО «Научно-производственная корпорация «Северагропроект»

Уважаемый Виктор Владимирович!

В соответствии с Договором №037/23 от 19.06.2023г. оценщики ООО «Центр оценки и управления собственностью «Капитал» провели работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в составе земельного участка, незавершенного строительством нежилого здания, сооружений в количестве 5 ед.; нематериальных активов в количестве 1 ед.; и движимого имущества в количестве 2 ед., расположенного по адресу: Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, городское поселение «Город Таруса», г. Таруса, ул. Ленина, д. 118. Оценка проведена по состоянию на 19 июня 2023г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что: ***рыночная стоимость недвижимого имущества в составе земельного участка, незавершенного строительством нежилого здания, сооружений в количестве 5 ед.; нематериальных активов в количестве 1 ед.; и движимого имущества в количестве 2 ед., расположенного по адресу: Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, городское поселение «Город Таруса», г. Таруса, ул. Ленина, д. 118, по состоянию на 19.06.2023г. составляет:***

114 185 719 (Сто четырнадцать миллионов сто восемьдесят пять тысяч семьсот девятнадцать) рублей (с учетом НДС)

95 154 765 (Девяносто пять миллионов сто пятьдесят четыре тысячи семьсот шестьдесят пять) рублей (без учета НДС), в том числе:

№ п/п	*Наименование объекта*	*Рыночная стоимость, руб. (с НДС)*	*Рыночная стоимость, руб. (без НДС)*
1.	Право аренды земельного участка, кад.№ 40:20:100410:252	15 775 000	13 145 833
2.	Незавершенное строительством нежилое здание, кад.№ 40:20:100410:385	76 478 706	63 732 255
3.	Ограждение (забор металлический)	6 091 575	5 076 312
4.	Скважина №1+проектная документация «Обустройство водозаборного узла»	5 641 691	4 701 409
5.	Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	2 269 393	1 891 161
6.	Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа+ проектная документация «Газовая котельная»	2 664 749	2 220 624
7.	Незавершенное строительством сооружение канализации + Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	4 666 048	3 888 373
8.	Проектная документация на здание проходной, проектная документация на гараж на 4 машины	130 680	108 900
9.	Вакуумный пробоотборник	267 197	222 664
10.	Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	200 680	167 233

Оценка проведена, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утверждёнными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 апреля 2022г. №200, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015г. №328.

Приложение: Отчет №037-1/23 на 86 страницах.

С уважением,
директор ООО «Центр оценки и управления собственностью «Капитал» Л.А. Подковко

ООО "Центр оценки и управления собственностью "КАПИТАЛ"

248001, г.Калуга, ул.Первомайская, 37. офис 3, тел./факс:599-213, моб.8-910-541-7543, E-mail:kaluga_ocenka@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Центр оценки и управления собственностью «КАПИТАЛ»

_____Л.А. Подковко

«20» июля 2023г.

ОТЧЕТ № 037-1/23

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Научно-производственная корпорация «Северагропроект», зарегистрированного по адресу: Калужская область, Тарусский м.р-н, г.п. Город Таруса, г. Таруса, ул. Октябрьская, д. 2/1, по состоянию на 19 июня 2023 года.

(на 86 страницах)

г.Калуга
2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки: 3
1.2. Задание на оценку 4
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 5
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8
1.6. Заявление о соответствии 9
1.7. Используемая терминология 9
1.8. Оцениваемые права 11
1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 12
1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных 12

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13

2.1. Общая информация 13
2.2. Описание района Объекта оценки 14
2.3. Количественные и качественные характеристики недвижимого имущества 16
2.4. Количественные и качественные характеристики сооружений и передаточных устройств 22
2.5. Краткая характеристика движимого имущества 24
2.6. Краткая характеристика нематериальных активов 26
2.7. Инспекция имущества 26
2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки 26

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 26

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 27

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 27
4.2. Итоги социально - экономического развития Калужской области за январь - март 2023 года 38
4.3. Обзор экологического состояния Калужской области 40
4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 41
4.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 44
4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 45
4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 46
4.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 47
4.9. Рынок объектов незавершенных строительством 54
4.10. Анализ ликвидности Объекта оценки 54
4.11. Рынок сооружений 55
4.12. Рынок машин и оборудования 55

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 57

5.1. Этапы проведения оценки 57
5.2. Определение базы стоимости 57
5.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке 58

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 62

6.1. Расчет стоимости земельного участка 62
6.2 Оценка рыночной стоимости здания и сооружений методами затратного подхода 68
6.3. Оценка машин и оборудования затратным подходом 77
6.4 Оценка рыночной стоимости нематериальных активов затратным подходом 80
6.5. Согласование результатов 82

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 84

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ 85

9. ПРИЛОЖЕНИЯ 86

-документы, подтверждающие правомочность оценки
-документы и информация об объекте оценки
-информационно-аналитические материалы

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

Объект оценки: недвижимое имущество в составе земельного участка, незавершенного строительством нежилого здания, сооружений в количестве 5 ед.; нематериальные активы в количестве 1 ед.; и движимое имущество в количестве 2 ед., расположенное по адресу: Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, городское поселение «Город Таруса», г. Таруса, ул. Ленина, д. 118 (далее – «Объект оценки», описание Объекта оценки приведено в Гл. 3 настоящего Отчета).

- ✓ Основание для проведения оценки: Договор № 037/23 от 19 июня 2023г.
- ✓ Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: для проведения торгов и совершения с ним сделки купли-продажи
- ✓ Заказчик: ООО «Научно-производственная корпорация «Северагропроект»
- ✓ Дата определения стоимости: 19.06.2023г.
- ✓ Дата составления отчета: 20.07.2023г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 19.06.2023г по 20.07.2023г.

Табл. 1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование / Подход	Результаты расчета в рамках подхода, руб. с НДС			Согласованное значение, руб.
		ЗП	СП	ДП	
1	Право аренды земельного участка, кад.№ 40:20:100410:252, площадь 25 000 кв.м	обоснованный отказ	15 775 000	обоснованный отказ	15 775 000
2	Незавершенное строительством нежилое здание, кад. № 40:20:100410:385, площадь 3 006,7 кв.м	76 478 706	обоснованный отказ	обоснованный отказ	76 478 706
3	Ограждение (забор металлический)	6 091 575	обоснованный отказ	обоснованный отказ	6 091 575
4	Скважина №1+проектная документация «Обустройство водозаборного узла»	5 641 691	обоснованный отказ	обоснованный отказ	5 641 691
5	Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	2 269 393	обоснованный отказ	обоснованный отказ	2 269 393
6	Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа+ проектная документация «Газовая котельная»	2 664 749	обоснованный отказ	обоснованный отказ	2 664 749
7	Незавершенное строительством сооружение канализации + Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	4 666 048	обоснованный отказ	обоснованный отказ	4 666 048
8	Вакуумный пробоотборник	130 680	обоснованный отказ	обоснованный отказ	130 680
9	Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	267 197	обоснованный отказ	обоснованный отказ	267 197
10	Проектная документация на здание проходной, проектная документация на гараж на 4 машины	200 680	обоснованный отказ	обоснованный отказ	200 680

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

114 185 719 (Сто четырнадцать миллионов сто восемьдесят пять тысяч семьсот девятнадцать) рублей (с учетом НДС)

95 154 765 (Девяносто пять миллионов сто пятьдесят четыре тысячи семьсот шестьдесят пять) рублей (без учета НДС), в том числе:

№ п/п	*Наименование объекта*	*Рыночная стоимость руб. (с НДС)*	*Рыночная стоимость, руб. (без НДС)*
1.	Право аренды земельного участка, кад.№ 40:20:100410:252	15 775 000	13 145 833
2.	Незавершенное строительством нежилое здание, кад.№ 40:20:100410:385	76 478 706	63 732 255
3.	Ограждение (забор металлический)	6 091 575	5 076 312
4.	Скважина №1+проектная документация «Обустройство водозаборного узла»	5 641 691	4 701 409
5.	Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	2 269 393	1 891 161
6.	Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа+ проектная документация «Газовая котельная»	2 664 749	2 220 624
7.	Незавершенное строительством сооружение канализации + Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	4 666 048	3 888 373
8.	Проектная документация на здание проходной, проектная документация на гараж на 4 машины	130 680	108 900
9.	Вакуумный пробоотборник	267 197	222 664
10.	Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	200 680	167 233

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет об оценке может быть использован только в соответствии с указанным предполагаемым использованием и не может быть использован для иных целей.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	Объект оценки: недвижимое имущество в составе земельного участка, незавершенного строительством, нежилого здания, сооружений в количестве 5 ед., нематериальные активы в количестве 1 ед., и движимое имущество в количестве 2 ед., расположенное по адресу: Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, городское поселение «Город Таруса», г. Таруса, ул. Ленина, д. 118 (далее – «Объект оценки», описание Объекта оценки приведено в Гл. 3 настоящего Отчета)
Состав и объем документов, материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Перечень использованных при проведении оценки данных приведен в Гл. 1.11.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не учитываются.
Имущественные права на объект оценки на дату составления отчета и существующие ограничения (обременения) права. Обладатель оцениваемых прав.	1. Земельный участок с кадастровым номером 40:20:100410:252: Собственник объекта: Российская Федерация. Субъект права: ООО «Северагропроект» - форма собственности: Государственная муниципальная; - ограничения (обременения) права: аренда. 2. Незавершенное строительством нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район,

	городское поселение «Город Таруса», г. Таруса, ул. Ленина, д. 118, сооружения в количестве 5 ед., нематериальные активы в количестве 1 ед., и движимое имущество в количестве 2 ед. Субъект права: ООО «Научно-производственная корпорация «Северагропроект», ИНН 8901019442 Адрес регистрации: 249100, Калужская область, Тарусский М.Р-Н, Г.П. Город Таруса, г. Таруса, ул. Октябрьская, д. 2/1
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Установление рыночной стоимости объекта оценки для проведения торгов и совершения сделки купли продажи. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Основание для проведения оценки Объекта оценки	Договор № 037/23 от 19 июня 2023г.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки.
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки	По состоянию на 19 июня 2023 года.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	30 мая 2023 года.
Период (срок) проведения работ по оценке	19.06.2023г. – 20.07.2023г.
Дата составления отчета	20.07.2023г.
Порядковый номер отчета	037-1/23
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике:

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственная корпорация «Северагропроект», в лице конкурсного управляющего Васечкина Виктора Владимировича,
Сокращенное наименование	ООО «Северагропроект»
Государственный регистрационный номер (ОГРН)	1078901000750
Дата присвоения ОГРН	20.03.2007г.
Юридический адрес / Почтовый адрес	249100, Калужская область, Тарусский М.Р-Н, Г.П. Город Таруса, г. Таруса, ул. Октябрьская, д. 2/1

Сведения об оценщике:

Фамилия имя отчество оценщика	Иванов Олег Николаевич

Информация о членстве в СРО	Член СРО Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов–оценщиков» (г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр. 3). Свидетельство № 00023 от 28.12.2007 года (копия прилагается).
Номер, дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411194 от 23.06.2000г. (копия прилагается).
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №032456-1 от 24.12.2021г. срок действия до 24 декабря 2024 г. «Оценка движимого имущества» №026028-1 от 22.07.2021г. срок действия до 22 июля 2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис (договор) №022-073-008829/22от 26.09.2022г. страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ООО «Абсолют Страхование», срок страхования: 24.10.2022г. по 23.10.2023г. (копия прилагается). Страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2000 года
Место нахождения Оценщика	248001, г. Калуга, ул. Первомайская, 37, оф. 3.
Почтовый адрес оценщика	248001, г. Калуга, ул. Первомайская, 37, оф. 3.
Номер контактного телефона	8-910-913-90-71
Адрес электронной почты	kaluga_ocenka@mail.ru
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и управления собственностью «Капитал»
Государственный регистрационный номер (ОГРН)	1054003018167
Дата присвоения ОГРН	02.06.2005г.
Место нахождения юридического лица	248001, г. Калуга, ул. Первомайская, 37, оф. 3.
Контактные данные юридического лица	тел. 8-910-541-75-43, e-mail: kaluga_ocenka@mail.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в АО "АльфаСтрахование" (страховой полис № 0991R/776/40926/22, срок действия с 17.12.2022г. до 16.12.2023г.).
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 юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и управления собственностью «Капитал» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью Центр оценки и управления собственностью «Капитал» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик Иванов Олег Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Иванов Олег Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Иванов Олег Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке может быть использован только для целей принятия управленческих решений.
- Ограничения права собственности объекта оценки не влияют на его рыночную стоимость. Условия аренды по заключенным договорам аренды, являются рыночными.
- В рамках расчетов используется пакет программы Microsoft Office с заданной точностью как на экране.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону

незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

- Все расчеты проведены с использованием электронных таблиц Microsoft Excel с применением функции округления до видимых знаков.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО Оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;

1. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. N 328).

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, утвержденные Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года:

- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности СРО «НКСО»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.10-2022 «Оценка стоимости машин и оборудования».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной

деятельности ассоциации СРО «НКСО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

4. Прочие стандарты: не применялись.

5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений, утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

6. Иные документы методического характера не применялись.

1.6. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО № 10 «Оценка движимого имущества», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328), а также Стандартами оценки ассоциации СРО «НКСО»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.7. Используемая терминология

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

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения Оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций Оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом Оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

1.8. Оцениваемые права

Оценка определяет рыночную стоимость полного права собственности на оцениваемое имущество.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), 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 имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено. Договор № 037/23 от 19 июня 2023г.
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Получено. Перечень полученных документов представлен в разделе 1.10
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено 30 мая 2023г.
4. Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено. Результаты анализа приведены в разделе Приложения
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено. Результаты анализа приведены в разделе 3.
6. Осуществление расчетов	Проведено. Результаты расчетов рыночной стоимости приведены в разделе 5.
7. Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено. Результаты расчетов и выведение итоговой величины рыночной стоимости приведены в разделе 6.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено. Сроки проведения оценки 19.06.2023г.– 20.07.2023г., дата составления отчета 20.07.2023г.

1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является объекты недвижимого и движимого имущества.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывались на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющихся в открытом доступе, базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщиком также были использованы иные сведения, полученные из печатных источников, статистические данные, а также сведения, полученные из Интернета, являющиеся существенно важными для полноты отражения примененных методов расчета стоимости Объекта оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

Данные, предоставленные Заказчиком *(копии см. раздел Приложения к Отчету)*

Таблица 1.2.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
1.	Копия инвентаризационной описи основных средств №1 от 31.05.2023г.
2.	Копия акта инвентаризации объектов незавершенного производства от 31.05.2023г.
3.	Копия инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей №1 от 31.05.2023г.
4.	Копия инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей №2 от 31.05.2023г.

5.	Копия выписки из ЕГРП от 24.04.2023г.
6.	Договор аренды земельного участка №1/20 от 04.06.2020г. Дополнительные соглашения к договору от 01.01.2021г. и от 15.06.2022г.
7.	Договор залога недвижимого имущества №1-ОБ от 13.08.2020г.
8.	Договор залога исключительного права на результат интеллектуальной деятельности №2-ОБ от 23.06.2022г. (Проектная документация)
9.	Проектная документация «Комплекс по производству биологически активных добавок из продуктов животного происхождения, расположенный по адресу: 249100, Калужская область, Тарусский М.Р-Н, Г.П. Город Таруса, г. Таруса, ул. Ленина, д. 118.
10.	Копии актов выполненных работ на разработку проектной документации, от 16.09.2020г, 07.04.2021г, 26.05.2021г.

Законодательство и нормативные акты, использовавшиеся при написании отчета:

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список литературы, нормативных документов и справочных материалов»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список литературы, нормативных документов и справочных материалов»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список литературы, нормативных документов и справочных материалов»).

Информация из открытых источников информации (интернет):

- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что данные о технических параметрах и физических характеристиках Объекта полностью определяются на основании данных, предоставленных Заказчиком.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

Оценщики в процедуре оценки использовали факт необходимости предоставления Отчета об оценке в заинтересованные инстанции.

Исходные данные, как и трактовка подходов и методов оценки, считаются достоверными и надежными.

Мнение оценщиков о рыночной стоимости Объекта оценки действительно в течение 6 месяцев при сохранении текущей экономической ситуации.

Отчет об оценке содержит мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общая информация

В составе Объекта оценки основные средства, входящие в состав имущественного комплекса Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственная корпорация «Северагропроект».

На основании полученной информации установлено, что ООО «Северагропроект» находилось в стадии создания производства биологически активных добавок (БАД) из продуктов животного происхождения. По информации представителя Заказчика и на основании проведенного осмотра строительство производственного объекта заморозилось.

Объектом оценки является недвижимое имущество в следующем составе: земельный участок и незавершенное строительством нежилое здание, сооружения в количестве 5 ед.; нематериальные активы в количестве 1 ед.; и движимое имущество в количестве 2 ед.,

расположенное по адресу: Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, городское поселение "Город Таруса", г. Таруса, ул. Ленина, д. 118.

При проведении осмотра и интервьюировании представителя Заказчика выявлено следующее:

- строительство нежилого здания не ведется около года (данные Заказчика, визуального осмотра);

- сооружения находятся в рабочем состоянии (данные Заказчика, визуального осмотра).

-движимое имущество на дату оценки находится в рабочем состоянии, также не используется (данные Заказчика, визуального осмотра).

Провести детальный осмотр с проверкой работоспособности всех узлов и агрегатов представленного к оценке имущества, не представляется возможным по причине отсутствия необходимых специалистов.

Решением Арбитражного суда Калужской области по делу № А23-838/2023 от 04.04.2023г года ООО «Северагропроект», признано банкротом. В рамках процедуры банкротства проводится продажа представленного к оценке имущества.

2.2. Описание района Объекта оценки

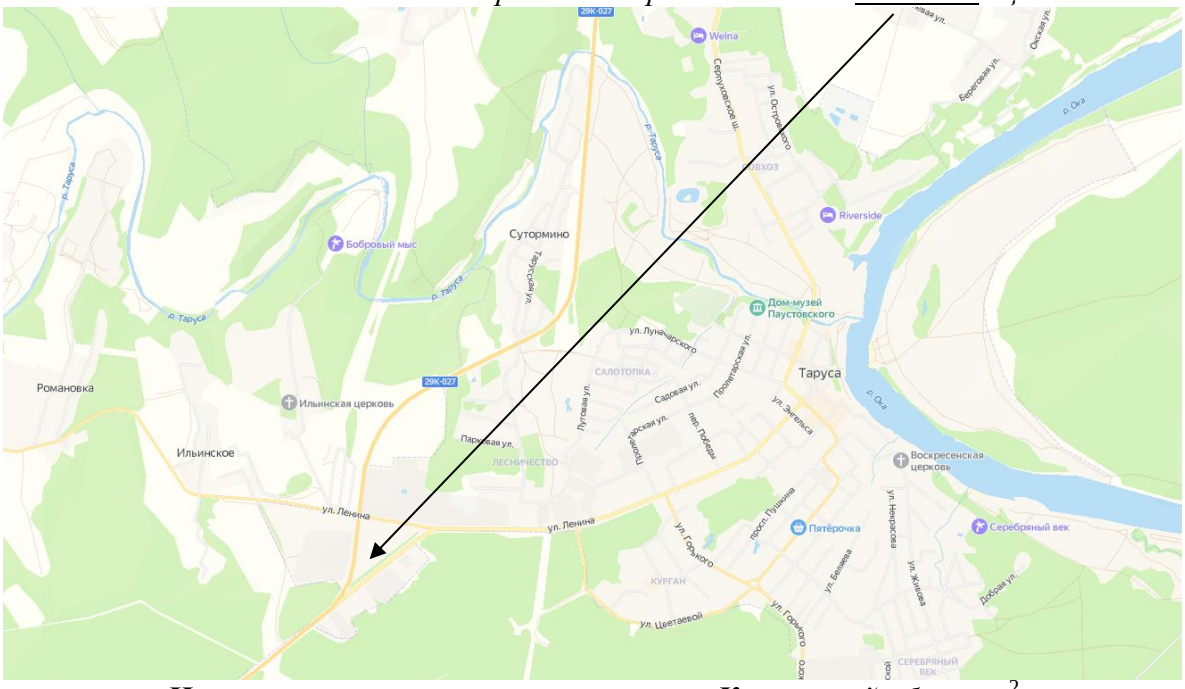
Местоположение, окружение Объекта недвижимости

Таблица 2.1. Характеристики местоположения Объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
1	Район расположения Объекта оценки	249100, Калужская область, Тарусский М.Р-Н, Г.П. Город Таруса, г. Таруса, ул. Ленина, д. 118
2	Местоположение района[1]	Тарусский район расположен на северо-востоке Калужской области. Район граничит с Жуковским, Малоярославецким, Ферзиковским районами Калужской области; на северо-востоке - с Серпуховским муниципальным районом Московской области и городским округом Протвино; на востоке и юго-востоке - с Алексинским и Заокским районами Тульской области. Площадь - 715 км² (самый маленький район области).
3	Местоположение в районе	г. Таруса расположен на северо-востоке Калужской области в 73 км от г. Калуга и в 32 км от г. Серпухов.
4	Расположение относительно транспортных магистралей	Подъезд к участку возможен по асфальтированной дороге хорошего качества. Ближайшая от предприятия автодорога Калуга-Серпухов расположена на удалении 0,3 км.
5	Окружение Объекта оценки	Объект оценки расположен на юго-западной окраине г. Таруса, в 2 км от центра. С западной и восточной стороны расположены промышленные зоны, с северной расположен пустырь с южной стороны расположена развилка автодорог
6	Экологическая обстановка	Экологическая обстановка района, характеризуется умеренным уровнем антропогенного воздействия на окружающую природную среду объектов промышленности, сельского хозяйства, транспорта и др.

[1] https://admoblkaluga.ru/sub/municip/mun/mo2/malojar/polozhenie_malojar_2015.php

Рис.1. Схематичная карта месторасположения Объекта оценки



Инвестиционная привлекательность Калужской области[2]

В Калужской области в 2022 году впервые инвестиции в основной капитал превысили 135 миллиардов рублей. За год инвестиционный портфель региона пополнился на 34 масштабных проекта.

Калужская экономика занимает седьмое место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата субъектов РФ и с показателем 0,4% входит в группу лидеров с самым низким в стране уровнем регистрируемой безработицы. Почти на 6 миллиардов рублей выросли собственные доходы бюджета области. На безопасном уровне осталась долговая нагрузка при отсутствии коммерческих кредитов.

Несмотря на сдерживающие факторы, промышленные предприятия области за год отгрузили продукции и оказали услуг на 906 млрд рублей. Удалось сохранить региональный автокластер. Увеличили объёмы производства фармацевтика, деревообработка, а также производство машин и оборудования, бумаги, бумажных изделий, одежды и другие. В дополнение к федеральным мерам приняты региональные решения о поддержке промышленности, малого и среднего бизнеса. В частности, для инвесторов упрощены условия для получения налоговых льгот. В условиях ограничений за 2022 год на четверть выросло число предпринимателей и самозанятых.

В сельском хозяйстве область остаётся в числе лидеров по приросту производства молока в Центральной России. За 2022 год получено почти 500 тысяч тонн молока.

В 2023 году в Калужской области откроются 8 новых предприятий. Среди них – крупнейший технопарк радиоэлектроники в Обнинске и третья площадка Особой экономической зоны «Калуга» в Бабынинском районе. Экономика области дополнительно получит 106 миллиардов рублей инвестиций и 6,5 тысяч 6,5 тыс. новых рабочих мест.

Вывод: анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о его хорошей коммерческой и инвестиционной привлекательности, локальное расположение не накладывает ограничений по функциональным видам застройки.

---

[2] Источник информации https://iarex.ru/economy/92022.html?ysclid=lff4remft5568589171

2.3. Количественные и качественные характеристики недвижимого имущества

2.3.1. Информация по земельному участку

Земельный участок кад. № 40:20:100410:252 таблица №2.2.

№ п/п	Наименование	Описание
1	Адрес (местонахождение):	249100, Калужская область, Тарусский м.р-н, г.п. Город Таруса, г. Таруса, ул. Ленина, д. 118
2	Категория земель	Земли населённых пунктов
3	Кадастровый номер участка	40:20:100410:252
4	Вид права	аренда
5	Ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
6	Вид разрешенного использования	Промышленные предприятия и склады
7	Общая площадь земельного участка	25 000 м^2
8	Застроенная площадь земельного участка	–
9	Кадастровая стоимость	13 849 963,74 (согласно данным Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/) руб. (554,00руб./м^2)[3]
10	Дата определения	01.01.2022
11	Форма участка	треугольная
12	Рельеф участка	ровный
13	Степень застройки	низкая
14	Улучшения земельного участка	Незавершенное строительством нежилое здание, ограждение, временное дорожное покрытие
15	Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение (скважина), канализация, газ по границе
16	Схема участка	
17	Балансовая стоимость, руб.	на бухгалтерском учете не стоит
18	Выход на крупные магистрали	имеется

Источник: данные представленные Заказчиком, данные из открытых источников

Сведения о земельном участке, согласно данным Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/), представлены ниже.

[3] http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4047699.7504785336&y=7257307.128121961&z=20&text=40%3A07%3A110118%3A0003&type=1&app=search&opened=1

Земельный участок 40:20:100410:252

Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, городское поселение "Город Таруса", г. Таруса, ул. Ленина, д. 118.

Промышленные предприятия и склады

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	40:20:100410:252
Кадастровый квартал:	40:20:100410
Адрес:	Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, городское поселение "Город Таруса", г. Таруса, ул. Ленина, д. 118.
Площадь уточненная:	25 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Промышленные предприятия и склады
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	13 849 963,74 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	10.12.2022
дата применения:	01.01.2023

2.3.2. Краткая характеристика здания

Краткая характеристика оцениваемого здания представлена в следующих таблицах.

Незавершенное строительством нежилое здание, кад. №40:20:100410:385

В соответствии с проектной документацией нежилое здание состоит из 3 блоков:

Блок №1 – функциональное назначение административно-бытовое. В нем размещены помещения управляющего персонала, комната приема пищи, санитарно-бытовые помещения для персонала занятого на производстве и в лабораториях. Блок №1 соединяется с блоком №2 наземной переходной галереей длиной 12,77 м.

Блок №2 – функциональное назначение лабораторно-производственное. В нем размещены помещения лаборатории, производство и фасовка БАД, складские помещения.

Блок №3 – функциональное назначение производственное. В блоке располагаются помещения экстракции и сушки субстанций.

таблица №2.2.

№ п/п	Наименование	Описание
1	Год постройки	2022г.
2	Кадастровый №	40:20:100410:252
3	Общая площадь	3006,67 кв. м, в т.ч. блок №1- 851,67 кв. м; блок №2- 1536,12 кв. м; блок №3- 618,88 кв. м.
4	Застроенная площадь	2 863,84 кв. м
5	Строительный объем	20 787,5 куб. м в т.ч. блок №1- 4143,0 куб. м; блок №2- 10503,5 куб. м; блок №3- 6141,0 куб. м.
6	Количество этажей	разно этажный комплекс 1-2
7	Строительные конструкции	**Блок №1, №2, №3** фундамент – монолитный железобетонный, бетонная плита толщиной 400 мм. **Блок №1** стены и колонны – стены подвала монолитные железобетонные, толщиной 200 мм, колонны сечение 300х300 мм. Перекрытия – плиты перекрытия монолитные железобетонные, толщиной 220 и 240 мм. Лестницы монолитные железобетонные, площадки монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

		Блок №2 стены и колонны – стены подвала монолитные железобетонные, толщиной 200 мм, колонны сечение 400х400 мм. Перекрытия – плиты перекрытия монолитные железобетонные, толщиной 220 и 240 мм. Лестницы монолитные железобетонные, площадки монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. **Блок №3** стены и колонны – стены подвала монолитные железобетонные, толщиной 200 мм, колонны сечение 400х600 мм. Перекрытия – плиты перекрытия монолитные железобетонные, толщиной 220 и 240 мм. Лестницы монолитные железобетонные, площадки монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. **Галерея** фундамент – монолитный железобетонный, бетонная плита толщиной 300 мм. Здание монолитно-каркасное. Наружные стены запроектированы 4 типов: - монолитные железобетонные с отделкой изолирующими материалами; - монолитные железобетонные с утеплителем из минераловатных плит, наружная отделка композитными панелями по принципу вентилируемого фасада; - заполнение газобетонными блоками с утеплителем из минераловатных плит, наружная отделка композитными панелями по принципу вентилируемого фасада; - навесные, однослойные стеновые сэндвич панели.
8	Инженерное обеспечение	отсутствуют
9	Балансовая стоимость, руб.	133 248 487,63
10	Остаточная балансовая стоимость, руб.	нет данных
11	Техническое состояние	возведенных конструкций хорошее.

таблица №2.2.1.

Конструктивные элементы	Используемые материалы	Стадия завершения строительства
Фундамент	ж/бетонный	объем выполненных работ–100%.
Каркас	монолитный железобетон	объем выполненных работ–100%.
Стены	заполнение газобетонными блоками с утеплителем из минераловатных плит, наружная отделка композитными панелями по принципу вентилируемого фасада	объем выполненных работ–0%.
Перегородки	гипсолитовые	объем выполненных работ–0%.
Перекрытия	ж/бетонные	объем выполненных работ–100%.
Кровля	рулонная с утеплением	объем выполненных работ–0%.
Полы	цементная стяжка	объем выполненных работ–0%.
Лестницы	ж/бетонные	объем выполненных работ–50%.
Двери	металлические	объем выполненных работ–0%.
Окна	пластиковые стеклопакеты	объем выполненных работ–0%.
Отделочные работы	отсутствуют	объем выполненных работ–0%.
Прочие работы (отмостки,	щебень, песок асфальт	объем выполненных работ–0%.

подъездные пути)		
Санитарно-технические устройства (водопровод, канализация, газ)	трубопроводы в соответствии с техническими условиями	объем выполненных работ–0%.
Электротехнические устройства	отсутствует	объем выполненных работ–0%.

В результате осмотра установлено, что имеющиеся конструкции имеют хорошее состояние, завершение строительства возможно без проведения дополнительных работ по восстановлению возведенных конструктивных элементов.

При описании Объекта оценки использовалась информация, полученная при его визуальном осмотре, из проектной документации на объект недвижимости и от Заказчика.

Во время осмотра Объекта недвижимости Оценщиком была произведена фотосъемка. Осмотр проводился 30.05.2023 г. В данном разделе фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте недвижимости.

Результаты фотофиксации недвижимого имущества

Прилегающие территории к земельному участку

Земельный участок, кад.№ 40:20:100410:252

Незавершенное строительством нежилое здание, кад.№ 40:20:100410:385

2.4. Количественные и качественные характеристики сооружений и передаточных устройств

Краткая характеристика оцениваемых сооружений таблица 2.3.

№ п/п	Наименование	Дата принятия к учету	Осн. тех. параметры	Балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
1.	Ограждение (забор металлический)	20.11.2019	Длина – 741 пог. м Фундамент – железобетонный ленточный Высота = 1,5м. Толщина =300-400мм Стена – металлический окрашенный профлист на металлических конструкциях. Высота = 2,2м По верхней части оборудован барьер из объемной колючей проволоки «Егоза» диаметром 500мм	2 882 032,29	Хорошее
2.	Скважина №1	01.09.2021	Глубина 146м Диаметр 406/304 мм,	2 653 217,71	Хорошее
3.	Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	25.02.2020	Комплектная трансформаторная подстанция, трансформатор мощность 1000 кВа, габариты контейнера 2,1×3,4×2,4 м	1 527 682,3	Хорошее
4.	Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа	нет данных	Распределительный узел типа ШРП – 400	нет данных	Хорошее
5.	Незавершенное строительством сооружение канализации	нет данных	Длина –124 пог. м Глубина залегания до 2,5м, полипропиленовые трубы диаметром 200 мм, 7 монтажных колодцев	нет данных	Хорошее

Информация по остаточной балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена.

Результаты фотофиксации сооружений

Канализационный колодец, расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485

Ограждение (забор металлический)

Скважина №1, кабель ПВС3*2.5 ГОСТ (100 метров для скважины)

Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У

Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа

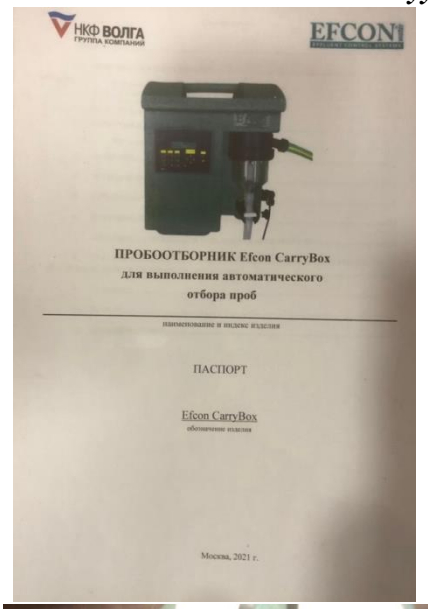
2.5. Краткая характеристика движимого имущества

Краткая характеристика оцениваемого оборудования таблица 2.4.

№ п/п	Наименование	Дата принятия к учету	Балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
1.	Вакуумный пробоотборник	08.11.2021	355 854,5	новое
2.	Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	25.02.2020	231 034,36	хорошее
3.	Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	ввод в эксплуатацию 2021 год	нет данных	хорошее

Результаты фотофиксации оборудования

Вакуумный пробоотборник


НКФ ВОЛГА
ГРУППА КОМПАНИЙ
EFCON

ПРОБООТБОРНИК Efcon CarryBox
для выполнения автоматического
отбора проб

наименование и индекс изделия

ПАСПОРТ

Efcon CarryBox
обозначение изделия

Москва, 2021 г.

Расходомер ЭХО-Р-03-01

Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ

2.6. Краткая характеристика нематериальных активов

таблица 2.5.

№ п/п	Наименование	Дата принятия к учету	Балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние
1	Проектная документация «Обустройство водозаборного узла»	26.05.2021	803 000	новое
2	Проектная документация «Газовая котельная»	07.04.2021	1 500 000	новое
3	Проектная документация на здание проходной	16.09.2020	45 000	новое
4	Проектная документация на гараж на 4 машины	16.09.2020	45 000	новое

2.7. Инспекция имущества

Инспекция объекта оценки состояла из изучения правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком, обследования объектов на месте, а также из интервьюирования Заказчика и анализа предоставленной информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и включает в себя сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки

При проведении осмотра и интервьюирования Заказчика и его представителей установлено, что объекты недвижимого имущества и движимое имущество на дату проведения оценки не используются.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость:

Оценщиком не выявлено других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки и существенно влияющим на их стоимость.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав Объекта оценки входит земельный участок незавершенное строительством здание, сооружения, оборудование и нематериальные активы.

При определении НЭИ недвижимого имущества определяется использование имущества, при котором его стоимость будет наибольшей. Для определения НЭИ имущества учитываются:

1. *Юридическая правомочность*: характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников объекта, и соответствует требованиям производственной безопасности.

2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования, а также возможности наиболее эффективного отраслевого использования имущества с целью его максимальной загрузки и получения прибыли.

3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение варианта, при котором физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная эффективность*: кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Использование объектов недвижимости в соответствии с назначением – здания и сооружения производственно-складского назначения соответствуют законодательству, нормам градостроительства, актам разрешенного использования земельного участка, физическим характеристикам, местоположению и ближайшему окружению Объекта.

Анализ НЭИ не проводился. По информации представителя Заказчика, реализаци Объекта будет проводиться в состоянии «Как есть».

Вывод

Оценка недвижимого имущества проводилась по его текущему предназначению – незавершенное строительством нежилое здание производственно- складского назначения.

Анализ наиболее эффективного использования при оценке движимого имущества предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения. При оценке машин и оборудования анализ наиболее эффективного использования носит ограниченное применение. В рамках анализа наиболее эффективного использования при оценке машин и оборудования обычно рассматривается три альтернативных варианта:

- продолжение эксплуатации машин и оборудования в соответствии с ее текущим использованием;
- демонтаж и предпродажная подготовка оцениваемых машин и оборудования, и реализация их на вторичном рынке;
- утилизация машин и оборудования и реализация на рынке скрапа и вторичного сырья.

Вывод

Исходя из целей и задачи оценки объекта оценки, учитывая функциональное назначение и текущее состояние оцениваемого имущества, Оценщик сделал вывод, что наиболее эффективным использованием движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, является использование его по прямому функциональному назначению.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию, которая формирует спрос и предложение, следовательно, влияет на стоимость объекта оценки. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен анализ политической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также проанализирован сегмент рынка, к которому относится объект оценки.

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

Важнейшими условиями развития национальной экономики, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая

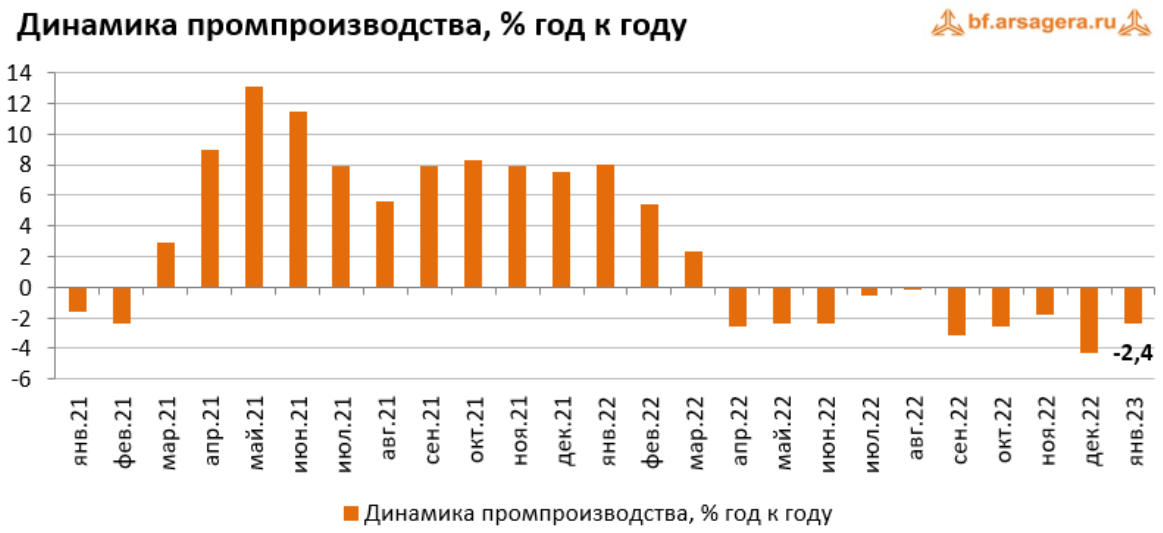
экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

4.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации[4]

Согласно первой оценке Росстата, которая была опубликована в середине февраля, ВВП России по итогам 2022 года сократился на 2,1%. При этом данная оценка оказалась лучше официальных и экспертных прогнозов. В текущих ценах, по первой оценке Росстата, объем ВВП страны за 2022 год составил 151,5 трлн руб., при этом номинальный рост составил 11,9%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в январе 2023 года промышленное производство замедлило снижение до 2,4% к соответствующему периоду предыдущего года после падения на 4,3% в декабре прошлого года.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** на 2,6% в декабре прошлого года усилилось до 3,1% в январе. В сегменте «**Обрабатывающие производства»** падение, напротив, замедлилось с 5,7% до 2,3%. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск увеличился на 0,7% после нулевой динамики в декабре. В свою очередь, падение выпуска в сегменте **«Водоснабжение»** замедлилось до 7,5% после спада на 8,2% в декабре прошлого года.

4 Источник информации: https:// https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'22	-2,6	-2,4	-2,4	-7,4
Ноябрь'22	-2,3	-1,7	+1,5	-10,7
Декабрь'22	-2,6	-5,7	+0,0	-8,2
2022 год	**+0,8**	**-1,3**	**+0,1**	**-6,1**
Январь'23	**-3,1**	**-2,3**	**+0,7**	**-7,5**

Таким образом, замедление спада совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено, в большей степени, улучшением динамики выпуска в **обрабатывающих** отраслях. При этом ухудшение ситуации в **добывающем сегменте** оказывало негативное влияние на общий индекс промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь 2023	Январь 2023 / Январь 2022	Январь 2023 / Декабрь 2022
Добыча угля, млн тонн	34,9	-1,8%	-19,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,0	-1,0%	-0,4%
Природный газ, млрд м3	52,2	-13,5%	+1,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	2,6	-13,0%	-7,7%
Мясо скота, тыс. тонн	279	+13,9%	-8,5%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	418	+4,2%	-1,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	306	+2,5%	-8,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	2,8	+16,1%	-12,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	> в 2,4 раза	-39,4%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	373	-2,8%	-16,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	-4,4%	-23,0%
Цемент, млн тонн	2,6	-10,7%	-18,6%
Бетон товарный, млн м3	2,5	+10,5%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	-8,1%	+3,7%
Трубы стальные, млн тонн	1,1	+7,9%	-5,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	21,3	-77,6%	-47,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,8	-35,4%	-62,2%

В **добывающем сегменте** отметим сокращение объемов добычи по всем представленным видам сырья (наибольшие темпы снижения – у **природного газа** и **СПГ** - 13,5% и 13,0% соответственно). Что касается **угля** и **нефти**, то их добыча сократилась в пределах 2%. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась положительной: так, производство **мяса скота** в январе выросло на 13,9%, а выпуск **мяса птицы** - увеличился на 4,2%. При этом выпуск **рыбы** подрос на 2,5%. В **легкой промышленности** по-прежнему выделяется производство **спецодежды**, показывающее более чем двукратный рост (в 2,4 раза). Динамика производства **стройматериалов** была разнонаправленной, при этом выпуск **бетона** в январе вырос на 10,5%, в то время производство **кирпичей**, **строительных блоков** и **цемента**

снизилось на 2,8%, 4,4% и 10,7% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска также оказалась разнонаправленной. Так, производство **готового проката** снизилось на 8,1%, в то время как выпуск **стальных труб** вырос на 7,9%. Что же касается производства автомобилей, то ситуация по-прежнему остается сложной. Так, в январе выпуск **грузовых автомобилей** упал на 35,4%, в то время как выпуск **легковых автомобилей** продемонстрировал падение на 77,6%. Такая динамика в сфере автомобилестроения обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернах.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2022 года только в начале марта. Этот показатель составил 25,93 трлн руб., в то время как за 2021 год сопоставимый круг предприятий заработал 29,66 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2022 году сократилась на 12,6%.

bf.arsagera.ru

Показатель	2022 г.	Справочно: 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 925,5	+29 660,7
Доля убыточных предприятий	26,1%	24,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

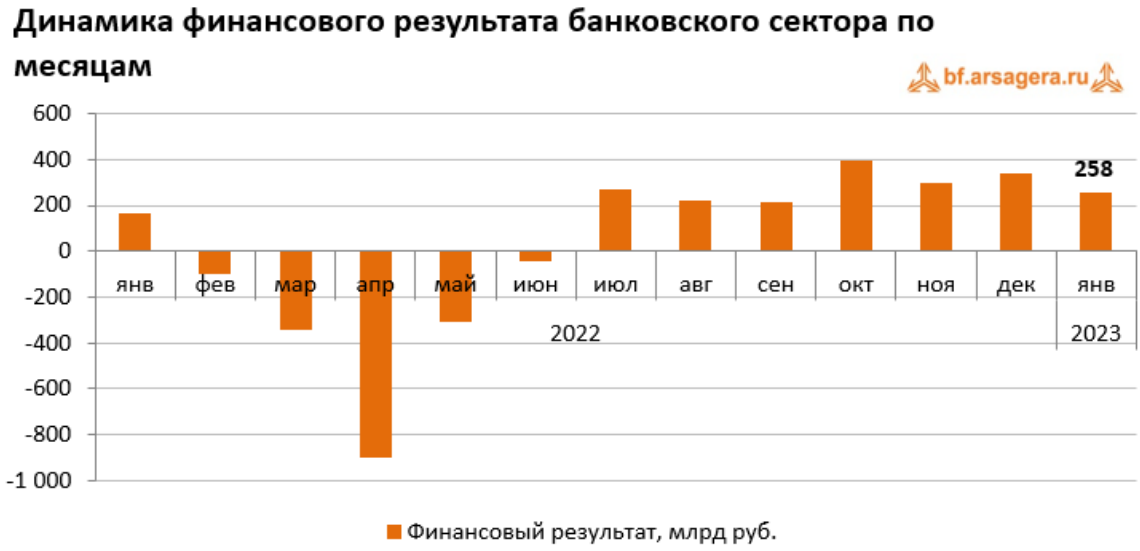
bf.arsagera.ru

Вид деятельности	Сальдированный результат в 2022 г., млрд руб.	2022 г. / 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+666,1	-18,1%
Добыча полезных ископаемых	+5 728,8	-19,4%
Обрабатывающие производства	+8 253,1	-6,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+887,9	-9,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+827,4	-8,9%
Водоснабжение	+61,3	-25,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+5 268,2	-21,1%
Строительство	+566,5	> в 2,3 раза
Транспортировка и хранение	+1 490,4	+37,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+19,2	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-19,6	-
Информация и связь	+626,8	-5,3%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+38,8	+94,6%

По итогам 2022 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -19,6 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной, однако преобладали виды деятельности с упавшим финрезом. В частности, наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в сегменте **Водоснабжение** (-25,2%). За ним следует сегмент **Оптовой и розничной**

торговли, показавший снижение на 21,1% на фоне слабого потребительского спроса. Из других «крупных» по базе отраслей отметим падение финреза в **Добывающем секторе** на 19,4% ввиду снижения цен на товары сырьевого экспорта. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат в 2,3 раза. Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности **Транспортировка и хранение** (+37,5%). Кроме того, почти двукратно вырос сальдированный финрез **Гостиниц и общепита** (+94,6%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в январе 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. По пояснениям Банка России, прибыль была получена за счет как роста бизнеса, так и низкого уровня резервирования по сравнению с аналогичным периодом 2022 года (в январе 2022 – 164 млрд руб.), когда был создан значительный объем резервов.



В своем обзоре из ключевых тенденций января 2023 года Банк России отмечает уменьшение **корпоративного портфеля** (на 140 млрд руб., или -0,2%) на фоне замедления деловой активности после активного роста в декабре (+2,1%). При этом регулятор отмечает, что для кредитов юридическим лицам характерна сезонность, которая связана с ростом оборотного кредитования в декабре в условиях исполнения государственного бюджета и замедления деловой активности в январе. Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, ипотека сильно замедлилась (+0,6%) после рекордного роста в декабре (+3,3%). Объем выданных кредитов по программам господдержки сократился в 3 раза, до 134 млрд руб. после 381 млрд руб. в декабре, при этом основное сокращение пришлось на льготную ипотеку – выдачи по ней упали в 4 раза, с 278 до 67 млрд руб., что связано с увеличением льготной ставки с 7 до 8%, а также с мерами ЦБ по повышению резервов по высокорискованным кредитам, выданным по программам «льготной ипотеки». Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что оно растет медленными темпами второй месяц подряд (+0,5% в январе), что может быть связано как с осторожной кредитной политикой банков, так и со сдержанным спросом со стороны потребителей.

Немаловажным моментом является существенный рост средств на **счетах юридических лиц** (1,8 трлн руб. или +4,0%), что связано в значительной степени с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов, а также с ростом средств нефтегазовых компаний. При этом росли главным образом рублевые остатки, в то время как валютные практически не менялись. В отличие от счетов юрлиц, **средства населения** снизились после рекордного роста в декабре: отток составил почти 1 трлн руб. (-2,7%) после притока в 2,5 трлн руб. (+7,6%).

Регулятор поясняет, что для средств населения характерны прирост в декабре и снижение в январе на фоне традиционных декабрьских выплат премий и бонусов и длинных январских праздников, когда люди обычно снимают часть средств со счетов.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2023 года, отметим, что большую часть времени недельный рост цен держался в пределах 0,06-0,26%, при этом в последнюю неделю месяца была зафиксирована символическая дефляция в размере 0,02%. По итогам февраля цены выросли на 0,46%. В годовом выражении на конец февраля инфляция замедлилась до 11% по сравнению с 11,5% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2021	2022
Ноябрь	0,96%	0,37%
Декабрь	0,82%	0,78%
	2022	**2023**
Январь	0,99%	0,74%
Февраль	1,17%	0,46%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на сохранение средней цены на нефть по итогам февраля 2023 года на январском уровне (около 82,5 долл. за баррель), курс рубля за это время ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 75,4 руб. после 69,6 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'22	61,5	61,1	60,9
Декабрь'22	61,1	70,3	65,8
Январь'23	70,3	69,6	68,9
Февраль'23	69,6	75,4	72,8

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В феврале Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2023 года.

bf.arsagera.ru

Показатель	Январь 2022	Январь 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, $ млрд	19,1	8,0	< в 2,4 раза
Баланс товаров и услуг	21,1	9,0	< в 2,3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-2,1	-1,0	< в 2,1 раза
	1.03.22	**1.03.23**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, $ млрд	617,1	574,2	-7,0%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России упал в 2,4 раза по сравнению с январем 2022 года и составил $8,0 млрд. Определяющую роль в динамике **текущего счета** платежного баланса сыграло значительное уменьшение положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате снижения стоимостного объема экспорта товаров. Что касается сальдо баланса товаров и услуг, то оно упало в 2,3 раза до $9 млрд.

Переходя к динамике золотовалютных резервов, стоит отметить, что по состоянию на 1 марта 2023 года их объем снизился на 7% до $574,2 млрд.

Выводы:

Реальный спад ВВП по итогам 2022 года, согласно первой оценке Росстата, составил 2,1%, что оказалось лучше ожиданий официальных ведомств и экспертного сообщества;

Промпроизводство в январе 2023 года в годовом выражении замедлило снижение до 2,4% после падения на 4,3% месяцем ранее. Напомним, что по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2022 года составил 25,93 трлн руб., снизившись на 12,6% по сравнению с 2021 годом;

Прибыль банковского сектора по итогам января 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. При этом в январе 2022 года прибыль сегмента составила 164 млрд руб. (рост в 1,5 раза на фоне низкого уровня резервирования);

На потребительском рынке в феврале 2023 года цены выросли на 0,46% после увеличения цен на 0,74% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция замедлилась до 11% после 11,5% месяцем ранее;

Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее, несмотря на стабильный уровень цен на нефть. При этом на конец февраля курс доллара составил 75,4 руб.;

Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2023 года упало в 2,4 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до $8 млрд, при этом внешнеторговое сальдо упало в 2,3 раза до $9 млрд;

Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 марта 2023 года на годовом окне сократился на 7% и составил $574,2 млрд.

4.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие.

Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии,

Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада. США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию. Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по

редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с 2021г. и в течение 2022г. года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного

производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT- специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости:

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

– новых квартир в среднем по РФ на 42%,

– квартир вторичного рынка – на 32%,

– индивидуальных домов – на 29%,

– земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов

большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число

которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года.

https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202023%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C.pdf?ysclid=lff69o5gu201004431

4.2. Итоги социально - экономического развития Калужской области за январь - март 2023 года[5]

Оборот организаций области за январь-март 2023 года уменьшился на 17,1 % в действующих ценах к аналогичному периоду 2022 года и составил 376 537,6 млн рублей.

Рост выпуска товаров и услуг наблюдался в сельском хозяйстве, платных услугах населению.

Объем **промышленного производства** за январь-март 2023 года составил 190 773,04 млн рублей, темп роста 70,3 % в фактических ценах к январю-марту 2022 года. Индекс промышленного производства в январе-марте 2023 года по сравнению с январем-мартом 2022 года составил 81,2 %, в марте 2023 года к февралю 2023 года составил 112,3 %.

Снижение индекса промышленного производства связано со значительным снижением производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (-93,5 %), обработки древесины и производства изделий из дерева (-46,5 %), машин и оборудования (-42,4 %), электрического оборудования (-39,9 %), кокса и нефтепродуктов (-32,7 %), резиновых и пластмассовых изделий (-26,4 %). При этом рост индекса производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий (125,8 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (122,6 %), химических веществ (108,3 %), в производстве лекарственных средств (103,7 %).

Укрупненная структура промышленного производства на 01.04.2023

Наименование вида деятельности	**Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %**
Промышленное производство, ВСЕГО	**100**
Добыча полезных ископаемых	**0,3**
Обрабатывающим производствам	**93,2**
в том числе	
Производство пищевых продуктов и напитков	*31,5*
Металлургия и производство металлических изделий	*12,3*
Химическое производство, производство резиновых и пластмассовых	*8,2*

[5] Источник информации https://minek.admoblkaluga.ru/page/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/

изделий	
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	*7,7*
Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т. ч. строительных материалов)	*5,8*
Деревообработка, производства бумаги и бумажных изделий	*5,4*
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	*5,1*
Производство кокса и нефтепродуктов	*4,3*
Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т. ч. ж/д состава)	*2,7*
Производство машин и оборудования	*2,5*
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	*2,3*
Прочие	*5,1*
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	**5,0**
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	**1,5**

Индексы производства в январе-марте текущего года по сравнению с соответствующим периодом 2022 года составили:

- *«Добыча полезных ископаемых»* – 89,2 %;
- *«Обрабатывающие производства»* – 79,2 %;
- *«Обеспечение электрической энергией, газом и паром»* – 135,5 %;
- *«Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»* – 84,2 %.

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-марте 2023 года по отношению к январю-марту 2022 года составил 111,8 %.

За январь-март 2023 года **объём производства валовой сельскохозяйственной продукции** в хозяйствах всех категорий составил 13 732,8 млн рублей, индекс физического объёма к соответствующему периоду 2022 года – 100,1 %, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 12 876,8 млн рублей (100,4 %).

В январе-декабре 2022 года **объем инвестиций в основной капитал** по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования составил 135 811,5 млн рублей.

Начисленная средняя заработная плата работающих в организациях и на предприятиях области в январе-марте 2023 года, по оценке, составила 55 000 рублей, что на 10,5 % больше соответствующего периода 2022 года. Реальная зарплата составила 99,4 %.

В январе-марте 2023 года реальный **оборот розничной торговли** составил 92,9 % к уровню января-марта 2022 года. Всего продано товаров на сумму 62 225,5 млн рублей.

Общий объем **платных услуг**, оказанных населению в январе-марте 2023 года, составил 18 560,7 млн рублей, или 101,9 % в сопоставимых ценах к уровню января-марта 2022 года. В видовой структуре платных услуг, оказанных населению, наибольший объем – 42 % приходится на услуги сферы жилищно-коммунального хозяйства, бытовые – 12 %, телекоммуникационные – 11,8 %, медицинские – 10,6 %, транспортные – 6,4 %, системы образования – 5,6 %.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в январе-марте 2023 года по отношению к январю-марту 2022 года составил 111,1 %, в марте текущего года к: к марту 2022 года – 105 %, по отношению к декабрю 2022 года – 102 %, по отношению к февралю текущего года – 100,7 %.

По сравнению с декабрем 2022 года в марте 2023 года индекс потребительских цен на продовольственные товары увеличился на 2,1 %, на непродовольственные товары – на 0,5 % и платные услуги – на 5,1 %.

По состоянию на 1 апреля 2023 года **поступление доходов в консолидированный бюджет** области составило 22 659,6 млн рублей, или 23,5 % к уточненному годовому плану.

Расходы бюджета Калужской области имеют социальную направленность. Важнейшее место в структуре расходов (69,9 %) занимают расходы на социально-культурные мероприятия. Расходы на экономику составили 4 743,1 млн рублей или 22,7 % от общего объема расходов. В расходах консолидированного бюджета за отчетный период наибольший удельный вес занимают расходы на социальную политику – 25,9 %, на образование – 25,2 %, и на здравоохранение, физическую культуру и спорт – 14,0 %, по местным бюджетам наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 42,3 % и на социальную политику – 24,1 %.

4.3. Обзор экологического состояния Калужской области[6]

В Калужской области несколько уполномоченных государственных органов в соответствии с законодательством осуществляют экологическую экспертизу, нормирование, лицензирование и государственный контроль в сфере охраны окружающей среды.

Приоритетными являются проблемы охраны от источников загрязнения поверхностных и подземных вод, хранение и утилизация промышленных и бытовых отходов, радиационная безопасность, снижение выбросов вредных веществ в атмосферный воздух.

Наибольшая часть вредных выбросов в атмосферу от предприятий и отопительных систем приходится на долю Калуги, Кирова, Обнинска, Людинова и Дзержинского района. Однако уровень загрязнения воздуха в этих городах низок и за последние пять лет существенно не изменился, отмечено даже незначительное снижение уровня формальдегида.

По данным Калужского центра Госсанэпиднадзора степень загрязнения воды в Оке, Угре, водохранилище Ломпадь соответствуют 2 классу источников хозяйственно-питьевого водоснабжения.

На балансе у водопользователей 184 очистных сооружения общей мощностью 201,8 млн.куб.м. Ока является основным источником питьевого водоснабжения Калуги (481 питьевой воды поступают из Окского водозабора). Проблема очистки речной воды с помощью систем ливневой канализации имеет федеральное значение, ее решение предусмотрено в рамках программы «Возрождение Волги».

Вследствие активного водозабора общая минерализация воды и содержание железа повышены.

В результате Чернобыльской катастрофы радиоактивному загрязнению были подвержены южная и юго-западная части области. Территории девяти административных районов Калужской области пострадали от Чернобыльской катастрофы. Плотность загрязнения почвы цезием-137 до 5 Ки/ км². имеют Думиничский, Людиновский, Кировский, Мещовский, Козельский и Куйбышевский районы. Наиболее интенсивному загрязнению подверглись 67 населенных пунктов Жиздринского, Ульяновского и Хвастовичского районов с плотностью загрязнения от 5 до 15 Ки/км².

Результаты мониторинга показали, что количество проб продуктов питания не отвечающим гигиеническим нормативам с каждым годом снижается. Пробы молока с превышением радиационного показателя в настоящее время не регистрируются. Загрязненными остаются дикорастущие грибы и ягоды, так как естественные процессы очищения их от радионуклидов цезия-137 идут очень медленно. Радиационный фон в населенных пунктах, расположенных на загрязненных территориях находится на уровне 0,10 -0,20 мк^{3}в/час. Максимальное значение равное 0,25 мкЗв/час регистрируется в нескольких населенный пунктах Жиздринского района.

Для сокращения и ликвидации загрязнений окружающей среды, развития системы управления отходами разработана и принята к реализации областная целевая программа

[6] https://ecology.gpntb.ru/ecolibworld/project/regions_russia/center/Kaluga/

«Отходы». В ее рамках создан и принят в эксплуатацию цех по демеркуризации ртутно-держащих отходов, завершается реконструкция цеха по переработке гальваношламов.

На территории области набрала темпы работа по приему, хранению и перемещению лома черных и цветных металлов, переработка макулатуры, стекла. На ряде предприятий области внедряются безотходные и малоотходные технологии.

Муниципальное предприятие «Полигон ТБО» в Калуге осуществляет работы по складированию ТБО, обеспечивает их учет, соблюдение технологических требований при их утилизации, осуществляет контроль за степенью воздействия полигона на окружающую среду.

4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учитывать местоположение, ближайшее окружение, градостроительное зонирование, транспортную доступность.

Объект недвижимости представляет собой незавершенное строительством нежилое здание производственно-складского и административно-бытового назначения.

Объект оценки расположен в границах г. Таруса (2 км до центра города) в 300м от главной транспортной артерии района автодороги Калуга Серпухов.

Объект оценки расположен на окраине д. Таруса.

Инженерная инфраструктура на объекте имеется в полном объеме.

По информации представителя заказчика начало возведения Объекта 2019 год, в 2022 году строительство остановлено, состояние объектов входящих в состав Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее.

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект недвижимости не используются в соответствии со своим назначением.

Учитывая особенности местоположения в локальной производственно-складской зоне, а также физические характеристики объекта недвижимого имущества, объект оценки может быть отнесен к сегменту коммерческой недвижимости производственно-складского назначения.

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Табл. Сегментация производственно-складской недвижимости

№	Классы объектов производственно-складского назначения	Описание и характеристика объектов
1	Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и

№	Классы объектов производственно-складского назначения	Описание и характеристика объектов
		производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D[7].
2	Специализированные высококлассные складские объекты	Высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.
3	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
4	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

На основании выше-изложенного, можно сделать вывод, что объект недвижимости относится к следующим сегментам:

Сегменты объектов оценки

Наименование объекта	Сегмент
Незавершенное строительством нежилое здание	Универсальный производственно-складской объект

Источник: анализ Оценщика

Далее в соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2020 года «Земельные участки, часть 2» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, приведена сегментация рынка земельных участков.

Сегментация земельных участков таблица 3.1.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии ЗК РФ	Основные ВРИ в соответствии с типовым перечнем
1	Земельные участки под	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их

[7] https://www.stroi-baza.ru/articles/one.php?id=667

	индустриальную застройку	Земли промышленности	переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады. Транспорт - размещение различного рода путей сообщений и сооружений, используемых для перевозки людей и грузов либо передачи веществ. Коммунальное обслуживание
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 офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
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 придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими и верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и ной деятельности. Культурная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных и временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Согласно данной классификации, земельный участок с кадастровым номером 40:20:100410:252, относится к земельным участкам под индустриальную застройку.

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

Рынок земельных участков

Проведенный анализ предложений на продажу, представленных на различных сайтах https://realty.ya.ru, https://www.avito.ru и др., опубликованных в январе 2022 - мае 2023 года, позволяют обозначить существующий диапазон цен предложений к продаже земельных участков.

Диапазоны цен предложений на продажу земельных участков по Калужской области представлены в следующей таблице:

Диапазон цен предложений земельных участков Таблица 3.2.

Наименование	Минимальная цена, руб./сот.	Максимальная цена, руб./сот.
Земли под промышленные объекты, расположенные в Калужской области	50 000	500 000

Рынок недвижимости Калужской области, как и во многих субъектах Российской Федерации, в настоящее время находится в стадии формирования.

Предложения на рынке продажи земельных участков и объектов коммерческой недвижимости ограничены.

Обзор предложений из открытых источников по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми, представлен в таблицах ниже. В анализ не принимались объекты, цены предложений которых существенно отличаются от цен большинства предложений объектов со сходными параметрами, так как зачастую мотивация продавцов носит индивидуальный характер и не соответствует сложившимся рыночным тенденциям ценообразования.

Необходимая для расчетов информация была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Для целей настоящего расчета были проанализированы предложения о продаже земельных участков со следующими общими характеристиками:

- местоположение – объем предложений к продаже земельных участков на дату оценки в г. Таруса ограничен, поэтому использованы предложения по Калужской области;
- тип объекта – объем предложений к продаже земельных участков под индустриальную застройку на дату оценки в г. Таруса и по Калужской области;
- вид права: право собственности;
- типичные рыночные условия.

Фактические данные о ценах предложений земельных участков Таблица 3.3.

№ п/п	Адрес места нахождения	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Общая площадь объекта, кв.м	Объем прав	Дата публикации /дата сделки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Источник информации
1	Таруса, квартал Совхоз	7 200 000	824,74	8 730	собственность	июнь 2023 года	земли населенных пунктов	для промышленного производства	https://www.avito.ru/tarusa/zemelnye_uchastki/uchastok_873sot._promnaznacheniya_2923481846

2	г. Калуга, Аэропортовский переулок	12 800 000	1 280,00	10 000	собственность	июнь 2023 года	земли населенных пунктов	Для эксплуатации производственных помещений	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2733901365
3	Калужская область, Боровский р-н, г.п. Ермолино	20 918 000	636,13	32 883	собственность	июнь 2023 года	земли населенных пунктов	для размещения промышленных объектов	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_329ga_promnaznacheniya_2402258020

Структура и рынок производственно-складской недвижимости

Рынок производственно-складской недвижимости Калужской области в настоящее время находится в наименее развитом состоянии. Предложений по продаже новых производственно-складских площадей практически нет. Этот рынок в настоящее время представляют производственно-складские помещения постройки советского периода, которые требуют значительных капиталовложений (ремонта зданий, подведение или ремонт коммуникаций). Так же необходимо отметить, что в последнее время имеется тенденция к продаже производства с уже отлаженным бизнесом. Предлагаются помещения с оборудованием, производства с отлаженной структурой поставщиков, переработка сырья и сбытом продукции.

Диапазоны цен предложений на продажу производственно-складской недвижимости с учетом НДС расположенные в районах Калужской области представлены в следующей таблице:

Диапазон цен предложений производственно-складской недвижимости

Наименование	Минимальная цена, руб./ кв. м	Максимальная цена, руб./ кв. м
Объекты производственно-складского назначения	8 000	50 000

Наиболее вероятные цены продажи производственно-складских помещений с отоплением в хорошем состоянии в промышленных зонах городов находятся в диапазоне от 20 000 руб. до 30 000 руб./кв. м, включая НДС.

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

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, использование или назначение объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится перечень основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости Калужской области.

1. *Местоположение объекта.* Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. Корректировка цены сходного объекта на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сходным объектом и оцениваемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения (расстояние от областного центра, транспортной доступности, удобства подъезда).
2. *Обеспеченность участка коммуникациями:* наличие коммуникаций на участке всегда делает участок более привлекательным. Напротив, отсутствие коммуникаций (тем более отсутствие технической возможности) сильно удешевляет стоимость участка.
3. *Передаваемые права.* Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными

сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

4. *Транспортная и пешеходная доступность.* На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
5. *Условия продажи (чистота сделки).* Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.
6. *Условия финансирования.* Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
7. *Факт сделки (уторгование).* Фактор уторгование учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.
8. *Время продажи/предложения.* Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

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

1. Политические факторы. На дату оценки в экономике Калужской области сохранялась политическая стабильность. Функционирование рынка земли имело надлежащее законодательное обеспечение.
2. Социально-экономические факторы. Социально-экономические факторы не оказывали существенного давления на рынок земли, платежеспособность населения оставалась стабильной.
3. Экологические факторы. По данным уполномоченных государственных органов следует, что отрицательные экологические факторы в промышленных зонах Калужской области имеют место, но их количественная разница для различных зон не учитывается при ценообразовании земельных участков.
4. Рынок земель населенных пунктов, предназначенных под коммерческую застройку в г. Тарусе Калужской области по состоянию на 19.06.2023г. находится в стадии развития.
5. Цены на земельные участки, колеблются, в первую очередь, в зависимости от места расположения земельного участка. Следует отметить, что по данным риелторов наибольшее влияние на цены оказывают такие факторы, как площадь земельного участка и наличие коммуникаций.
6. Одним из факторов стоимости земельных участков является их площадь.
7. Важным фактором, влияющим на стоимость земельных участков земель населенных пунктов, является вид разрешенного использования.
8. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

Тенденции земельного рынка[8]

[8] https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov?ysclid=ldk8oahlmw869361439

Основные тенденции рынка, отмечаемые аналитиками, – замедление темпов роста и дефицит качественного предложения. При этом события 2022 года и последовавшая за ними турбулентность в большинстве отраслей экономики существенно изменили тренды, появившиеся за время пандемии и самоизоляции. Период бурного развития закончился.
Интерес коммерческих застройщиков вызывают следующие объекты:

- технопарки;
- склады и логистические комплексы;
- помещения свободного назначения.

Классические бизнес-центры постепенно теряют популярность, так как пандемия довольно существенно изменила подход многих компаний к размещению своих сотрудников. Использование удаленных форматов работы, рост популярности коворкингов и развитие телекоммуникационных платформ привели к сокращению спроса на офисные помещения.

Земли индустриального назначения

Участки земли, выделенные под промышленные объекты, не так многочисленны и популярны. В целом этот рынок в последние годы развивается под действием тех же тенденций, что и остальные, хотя и имеет ряд особенностей:

- в крупных городах, как правило, до сих пор существует довольно много заброшенных территорий и промзон - бывших фабрик и заводов. Сейчас они постепенно выкупаются на вторичном рынке и переоформляются под жилую или коммерческую застройку;
- новые участки обычно покупаются в пригородной зоне, так как в городах организовать производство довольно сложно из-за экологических и транспортных ограничений;
- сезонность здесь полностью отсутствует, в отличие, например, от рынка земельных участков под ИЖС, где традиционно периодами наибольшей активности являются весна (февраль — апрель) и осень (сентябрь — ноябрь);
- наибольшим спросом пользуются участки на относительно недорогих южном и юго-восточном направлениях, однако очень важным фактором выбора является транспортная доступность.

События 2022 года обусловили появление новых трендов на этом рынке. В связи с необходимостью замещения импортной продукции ушедших из России брендов федеральные и региональные власти стимулируют открытие новых производств, отдавая для наиболее приоритетных проектов земли промышленного назначения в аренду без торгов.

По итогам ценового анализа рынка отмечается существенный рост стоимости коммерческих земельных участков в 3 и 4 кварталах 2021 года. К концу 2022 года цены на их покупку и аренду снизились относительно пиковых значений на 25% и 20% соответственно, однако все равно остались на существенно более высоком уровне, чем в 2020 году.

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

Эксперты прогнозируют, что в ближайшие 5 лет цены будут относительно стабильными и в самом оптимистичном для рынка варианте вырастут не более чем на 10%.

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

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.

Объект оценки представляет собой складские и административные объекты, расположенные на земельном участке. Поэтому в рамках настоящего отчета рассмотрены ценообразующие факторы как сегмента производственно-складской и административной недвижимости, так и земельных участков сопоставимого (индустриального) назначения.

Далее приведены ценообразующие факторы для земельных участков индустриального назначения.

Вид права

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Таблица 14

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

Рис. Корректировка на вид права

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Отличие цены предложения от цены сделки

Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в "Справочнике оценщика недвижимости - 2020", "Земельные участки часть 2" Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Лейфер Л. А., 2020 г. Нижний Новгород, таблица 99, стр. 213).

Таблица 3 Корректировка на торг

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

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

Местоположение

Местоположение объекта оказывает важную роль при формировании цены на рынке коммерческой недвижимости. Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе расположением на первой линии домов, удаленностью от автомагистралей, в зависимости от назначения участка.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77

Рис. Отношение цен земельных участков по районам города

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Рис. Отношение цен земельных участков по районам Области

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Фактор масштаба

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле.

Таблица 34

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**	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	**1,00**	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	**1,00**	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	**1,00**	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	**1,00**

Рис. Корректировка на фактор масштаба

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Наличие коммуникаций

10.3.1.1. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 49

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	1,18	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,12	1,21
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)	1,15	1,12	1,18

Рис. Корректировка на наличие коммуникаций

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Далее приведены ценообразующие факторы для объектов производственно-складского и назначения.

Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемому.

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,1%	20,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	9,6%	20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	11,3%	21,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	13,3%	25,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,0%	20,3%

Рис. Значения скидок на торг для производственно-складской недвижимости

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Местоположение

Местоположение объекта оказывает важную роль при формировании цены на рынке коммерческой недвижимости. Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить.

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

Таблица 44

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,83	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,82	0,81	0,84
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

Рис. Отношение цен объектов по районам городов для производственно-складской недвижимости

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Фактор масштаба

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле.

Таблица 76

усредненные данные по России								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	**1,00**	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	**1,00**	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	**1,00**	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	**1,00**	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	**1,00**	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	**1,00**	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	**1,00**

Рис. Корректировка на фактор масштаба

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Наличие холодильного оборудования у объектов производственно-складского назначения

Объекты производственно-складского назначения с холодильным оборудованием при прочих равных условиях стоят в среднем дороже, чем аналогичные объекты, не имеющие холодильное оборудование.

Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,20	1,23
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,21	1,24

Рис. Корректировка на наличие холодильного оборудования

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Наличие отопления у объектов производственно-складского назначения

Объекты производственно-складского назначения с отапливаемыми помещениями при прочих равных условиях стоят в среднем дороже, чем аналогичные объекты, не имеющие отопление.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[21]

Таблица 85

Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,82
2	Санкт-Петербург	0,71	0,63	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69	0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,68	0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,68	0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,81
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,76	0,70	0,82

Рис. Корректировка на наличие отопления

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Материал стен у объектов производственно-складского назначения

- К объектам в подгруппе **«капитальные»** относятся объекты с кирпичными, железобетонными стенами,
- К объектам в подгруппе **«сэндвич-панели»** относятся объекты со стенами из сэндвич-панелей[25],
- К объектам в подгруппе **«металлические»** относятся объекты с металлическими стенами, стенами из профлиста, объекты ангарного типа, в том числе арочные.

Таблица 105

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Рис. Корректировка на материал стен

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Этаж

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 109

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,22
	подземная часть	0,82	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2020

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки.

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

В связи с «очередной волной» кризиса вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют роста цен.

Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).

Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.

4.9. Рынок объектов незавершенных строительством

При исследовании и анализе рынка объектов незавершенных строительством выявлено, что в настоящее время имеется достаточно много предложений к продаже жилой недвижимости. Предложений к продаже объектов индустриального назначения даже в масштабах Центрального федерального округа крайне мало.

Эти объекты предлагаются в совокупности с земельными участками, которые имеют различные права собственности и различные по площади земельные участки. Нежилые здания предлагаются от котлована с пакетом проектной документации до возведенных коробок без подключенных коммуникаций. Проекты имеют различные строительные объемы, различное конструктивное исполнение. Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что использовать вторичный рынок объектов незавершенных строительством для проведения сравнительного анализа из за большого количества отличий не представляется возможным.

4.10. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность имущества – это его способность к реализации, степень обратимости его в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать имущество по разумной, реальной рыночной цене. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения имущества в деньги.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации актива на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность подразделяется на следующие градации.

Показатели ликвидности в зависимости от срока реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Ликвидность недвижимого имущества зависит от ряда факторов:

1. эластичность спроса;
2. местоположение;
3. степень развития инфраструктуры;
4. соответствие архитектурно-планировочных решений современным требованиям;
5. качество отделки;
6. современное оборудование в составе инженерных сетей и др.

В рамках данного отчета Объектом оценки выступает объект коммерческой недвижимости, расположенный по адресу: Калужская обл., г. Таруса, ул. Ленина, д. 118. Оцениваемый объект расположен на самой окраине г. Таруса, однако в районе с хорошей транспортной доступностью относительно недалеко от г. Москва. Коммерческая недвижимость в г. Таруса имеет более низкий спрос по сравнению с другими развитыми в промышленном отношении городами, данный фактор компенсируется более низкой ценой.

События на Украине и введение западными странами бесконечных экономических санкций, отрицательно влияют на Российскую экономику. В настоящее время наблюдается девальвация рубля, рост реальной инфляции, снижение роста ВВП, снижение роста доходов населения.

На основании выше сказанного можно сделать вывод: Объект оценки имеет низкую ликвидность, срок экспозиции на рынке составляет от 7 до 18 месяцев.

4.11. Рынок сооружений

Представленные к оценке сооружения и передаточные устройства по своему функциональному назначению являются специфическими объектами инфраструктуры. Продажа подобных объектов в чистом виде, как правило, не производится, а осуществляется лишь в составе зданий, имущественных комплексов.

Рынок объектов инженерной инфраструктуры, к которым относится оцениваемые сооружения и передаточные устройства, а также дороги, инженерные сети, трансформаторные подстанции, котельные и др. в России практически не существует. В процессе поиска информации о продаже таких объектов были обнаружены единичные публикации о проведении торгов по продаже сетей водоснабжения и водоотведения, трансформаторных подстанции и др. аналогичных объектов (газета «Коммерсантъ», раздел – Сведения о банкротствах, период апрель - май 2023г.). При этом в публикациях отсутствуют технические параметры и состояние объектов, а так как это имущество предприятий - банкротов, то можно предположить, что в основном эти объекты длительное время не эксплуатировавшееся, как правило, неработоспособные на дату продажи.

Информация о продаже объектов, аналогичных оцениваемым, оценщиком не обнаружена ни в «Сведениях о банкротстве» ни в других источниках. В связи с этим оценщиком сделан вывод о том, что рынок таких объектов отсутствует.

4.12. Рынок машин и оборудования

В составе Объекта оценки имеется 3 единицы оборудования

Рынок машин и оборудования обычно разделяют на первичный и вторичный рынки.

Первичный рынок отличается от вторичного рынка, тем, что на нем продаются новые, только что изготовленные образцы машин, определенной нестабильностью, нерегулярностью,

случайностью поставок товара, трудной предсказуемостью конъюнктуры по ассортименту и ценам, а также передаваемыми рисками (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.)

На российском рынке вторичного оборудования сегодня действует большое число фирм, имеющих дело с подержанным технологическим оборудованием. Ниже приведена классификация предлагаемого подержанного оборудования по степени его восстановления.

Вторичный рынок оборудования можно условно разделить на несколько групп.

Первая группа («как есть»). К этой группе можно отнести оборудование в состоянии "как есть". Обычно это оборудование либо неиспользуемое, либо не будет использоваться в ближайшее время, либо неустановленное, т. к. его восстановление не представляется возможным для предприятия-владельца. Продавец такого оборудования не осуществляет операций по его восстановлению, а лишь предъявляет к приемке покупателем или посредником очищенный от производственной грязи образец. Приобретая такое оборудование, покупатель действует на свой страх и риск - очень трудно будет получить какие-либо реальные гарантии относительно работоспособности.

Это наиболее массовый сегмент рынка вторичного оборудования. Чаще всего на нем действуют фирмы-посредники, поддерживающие базы данных по б/у оборудованию и способные решать транспортные проблемы.

Вторая группа (восстановленные). Сюда относится бывшее в употреблении оборудование, прошедшее восстановление. Как разновидность капитального ремонта восстановление позволяет вернуть оборудованию прежние технические характеристики без внесения конструктивных изменений. Для выполнения такой операции требуются уже специальные производственные условия на уровне ремонтного цеха.

Это тоже весьма массовый сегмент рынка вторичного оборудования. Этот сегмент уже гораздо более цивилизованный.

Третья группа (восстановленные и усовершенствованные). В данном случае использованное оборудование подвергается полной разборке и дефектации. Изношенные и неисправные детали и узлы заменяются на новые, часто конструктивно более совершенные. Некоторые узлы по причине существенного износа целиком заменяются на абсолютно новые.

Выполнение подобного капремонта оборудования проводится в заводских условиях. Восстановительные работы и работы по усовершенствованию узлов оборудования требуют привлечения небольшой проектно-конструкторской группы или целого КБ завода.

Четвертая группа (оборудование модернизированное). Модернизация позволяет получать оборудование с улучшенными техническими и функциональными характеристиками. Фактически на выходе получается другое оборудование. Таким образом, оборудование, прошедшее модернизацию, ничем не уступают самым современным аналогам, выпускаемым сегодня.

Однако, учитывая, что любое усовершенствование сказывается на конечной стоимости капитального ремонта, поставщики такого оборудования согласовывают объем мероприятий по усовершенствованию с каждым отдельным заказчиком.

Очевидно, что просто усилиями завода здесь дело не ограничивается. В работе участвует целая связка предприятий, состоящая из торговой фирмы, завода с его КБ, часто к подобным работам подключают еще и специализированные НИИ.

Поставщиками дешевого отечественного оборудования являются его производители. Часто это предприятия, основанные на базе бывших НИИ. Отечественное оборудование, как правило, отличается низкой ценой и простотой эксплуатации и установки. В то же время, с точки зрения надежности и качества обработки оно заметно уступает мировым аналогам.

Вторичный рынок

При исследовании вторичного рынка выявлено, что в настоящее время предложений о продаже аналогичного движимого имущества крайне мало и провести качественный сравнительный анализ по каждой единице не представляется возможным из- за конструктивных отличий и различного физического износа.

Ценовая информация (прайс-листы) по новым объектам-аналогам оцениваемого имущества приведена в разделе «Приложения» настоящего Отчета.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление Отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

5.2. Определение базы стоимости

В соответствии с заданием на оценку в рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ и Федеральному стандарту оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

Рыночная стоимость объекта оценки - 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, т.е. 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.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям относятся, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

5.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

Согласно п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 в процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Можно выделить следующие факторы, влияющие на выбор используемых подходов к оценке объектов оценки:

-возможность применения подхода;

-цели и задачи оценки;

-предполагаемое использование результатов оценки;

-допущения, полнота и достоверность исходной информации.

5.3.1. Описание подходов, последовательность определения стоимости объекта оценки

5.3.1.1. Затратный подход

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, Оценщик должен учитывать:

1. Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке.

2. Надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного

комплекса, для которого был создан.

5.3.1.2. Доходный подход

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, Оценщику необходимо учитывать:

1. Способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка).
2. Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

5.3.1.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. Активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке).
2. Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами).
3. Актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени).
4. Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

5.3.2. Обоснование выбора используемых подходов

Согласно п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 в процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Можно выделить следующие факторы, влияющие на выбор используемых подходов к оценке объектов оценки:

- возможность применения подхода;
- цели и задачи оценки;

- предполагаемое использование результатов оценки;
- допущения, полнота и достоверность исходной информации.

Недвижимое имущество

- Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Для расчета затрат на замещение используются специализированные справочники, которые дают усредненные показатели восстановительной стоимости. Согласно ФСО № 7 (п. 24 в) Затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения Сравнительного и Доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения. **В рамках настоящей оценки недвижимого имущества (незавершенного строительством нежилого здания, сооружений) применяется Затратный подход.**
- Рынок аренды аналогичного имущества (зданий незавершенных строительством, сооружений) в Калужской области отсутствует. **Таким образом, Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется.**
- В связи с этим в процессе настоящей оценки был проанализирован рынок продажи производственно-складской недвижимости в Калужской области в целом с корректировкой на местоположение. На дату оценки не найдено достаточное количество предложений по продаже производственно-складской недвижимости в области в аналогичном состоянии. Сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применялся.
- Рынок продажи земельных участков в Калужской области достаточно развит. На дату оценки имеется возможность подобрать объекты-аналоги для проведения сравнительного анализа по земельному участку. Предложений по продаже объектов незавершенных строительством в Калужской области сравнимых с оцениваемым объектом на дату оценки не обнаружено. Сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется только для земельного участка.
- **Вывод: рыночная стоимость недвижимого имущества может быть определена с использованием Затратного и Сравнительного подхода.**

Движимое имущество

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

Основными методами определения затрат на замещение в рамках затратного подхода являются метод сравнительной единицы, метод разбивки на компоненты, метод количественного обследования.

Метод количественного обследования наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуется привлечение специалистов, имеющих большой опыт в составлении строительных смет. Метод разбивки на компоненты представляет собой модификацию количественного метода, но он менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок.

Т.е. Затратный подход в процессе настоящей оценки применяется, поскольку существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение имущества.

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

В процессе настоящей оценки **Сравнительный подход не применялся**, т.к. в ходе анализа рынка оцениваемого имущества за анализируемый период не было выявлено достаточного количества достоверной информации о предложениях продажи для выполнения

обоснованного и содержательного анализа. На рынке были выявлены отдельные единичные предложения объектов других фирм производителей и других моделей, которые значительно отличаются от объекта оценки по своим техническим характеристикам и комплектации.

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

Для реализации Доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от каждой единицы движимого имущества. При этом необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем имущественным комплексом предприятия, в который кроме объектов движимого имущества входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, нематериальные активы. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием, необходимо вычленить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на объекты движимого имущества. Оценщик не располагает данной информацией, в связи с чем, отсутствует возможность применения подхода. **Т.е. Доходный подход в процессе настоящей оценки не применялся.**

Вывод: рыночная стоимость движимого имущества может быть определена с использованием Затратного подхода.

Нематериальные активы

Обоснование о применении подходов к оценке нематериальных активов базируются на тех же факторах, что и для недвижимого и движимого имущества, проведенный анализ показал, что для оценки возможно только использования Затратного подхода.

Вывод: рыночная стоимость нематериальных активов может быть определена с использованием Затратного подхода.

Применяемые подходы Таблица 5.1.

Наименование оцениваемого имущества	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Земельный участок, кад.№ 40:20:100410:252	Не применяется	Не применяется	Применяется
Незавершенное строительством нежилое здание, кад.№ 40:20:100410:385	Применяется	Не применяется	Не применяется
Ограждение (забор металлический)	Применяется	Не применяется	Не применяется
Скважина №1	Применяется	Не применяется	Не применяется
Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	Применяется	Не применяется	Не применяется
Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа»	Применяется	Не применяется	Не применяется
Незавершенное строительством сооружение канализации	Применяется	Не применяется	Не применяется
Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	Применяется	Не применяется	Не применяется
Вакуумный пробоотборник	Применяется	Не применяется	Не применяется
Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	Применяется	Не применяется	Не применяется
Проектная документация «Обустройство водозаборного узла»	Применяется	Не применяется	Не применяется
Проектная документация «Газовая котельная»	Применяется	Не применяется	Не применяется
Проектная документация на здание проходной	Применяется	Не применяется	Не применяется
Проектная документация на гараж на 4 машины	Применяется	Не применяется	Не применяется

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Расчет стоимости земельного участка

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 **Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

-активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

-доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

-актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

-степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом Оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, Оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщику следует учитывать:

-возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

-период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

-соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, Оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

-цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

-мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

-цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

-определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

-выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

-сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

-внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

-согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Наиболее распространенным методом оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Данный метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Поэтому существенным ограничительным фактором метода сравнения продаж является достоверность получаемой информации.

Описание объектов-аналогов

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

-учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

-использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

-учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

-рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

-учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

-передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

-условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

-условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

-условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

-вид использования и (или) зонирование;

-местоположение объекта;

-физические характеристики объекта;

-экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

-наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

-другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Расчет стоимости земельного участка

В рамках настоящей оценки были выбраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым земельным участком. В расчете использовались земельные участки из среднего ценового диапазона (верхняя и нижняя граница диапазона из выборки исключались). С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости земельного участка.

В разделе 4.5 настоящего Отчета было отобрано три наиболее сопоставимых объекта-аналога.

Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов–аналогов, отражены в следующей таблице. В случае отсутствия необходимой для расчетов информации, характеристики были уточнены в ходе телефонных переговоров.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода Таблица 6.1.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	г. Таруса, ул. Ленина, д. 118	г. Таруса, квартал Совхоз	г. Калуга, Аэропортовский переулок	Калужская область, Боровский р-н, г.п. Ермолино
Общая площадь земельного участка, кв.м	25 000,0	8 730,0	10 000,0	32 883
Цена предложения, руб.		7 200 000	12 800 000	20 918 000
Цена предложения, руб./кв.м		824,74	1 280,00	636,13
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип цены	предложение	предложение (без торга)	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Время предложения		июнь 2023 года	июнь 2023 года	июнь 2023 года
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Промышленные предприятия и склады	Для промышленного производства	Для эксплуатации производственных помещений	Для размещения промышленных объектов
Класс земельных участков	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Наличие коммуникаций	на участке электроснабжение, скважина, канализация, газопровод	на участке электроснабжение, водопровод	коммуникации по границе	по границе участка: электроснабжение, газ, водопровод, канализация с возможностью подключения
Подъезд	есть	есть	есть	есть
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Источник информации	Данные, предоставленные заказчиком	https://www.avito.ru/tarusa/zemelnye_uchastki/uchastok_873sot._promnaznacheniya_2923481846	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2733901365	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_329ga_promnaznacheniya_2402258020

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации.

Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках,

исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Расчет рыночной стоимости Таблица 6.2.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Таруса, ул. Ленина, д. 118	г. Таруса, квартал Совхоз	г. Калуга, Аэропортовский переулок	Калужская область, Боровский р-н, г.п. Ермолино
Общая площадь земельного участка, кв.м	25 000,0	8 730,0	10 000,0	32 883
Цена предложения, руб./кв.м		824,74	1 280,00	636,13
1. Право собственности	***краткосрочная аренда***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Поправка на право собственности. Наличие прав собственности на землю в сильной степени увеличивает стоимость объекта недвижимости. Данная корректировка компенсирует разницу между правом полной собственности и правом аренды. По данным Справочника оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., 2020г. Земельные участки Часть II[9] отношение удельной цены земельных участков в аренде к удельной цене аналогичных участков собственности составляет:				

Таблица 14

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

Объект оценки находится в краткосрочной аренде до 2026г, а объекты-аналоги по заявлению продавцов в собственности величина корректировки составляет (0,77/1,0 -1)*100% = -23,0%

Корректировка на право собственности, %		-23,0	-23,0	-23,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		635,05	985,60	489,82
2. Условия финансирования	***рыночные***	***рыночные***	***рыночные***	***рыночные***
Поправка на условия финансирования. Так как условия финансирования продажи объектов-аналогов и объекта оценки типичные рыночные, поправка не вносилась.				
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		635,05	985,60	489,82
3. Условия продажи	***коммерческие***	***коммерческие***	***коммерческие***	***коммерческие***
Поправка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.				
Корректировка на условия продажи, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		635,05	985,60	489,82
5. Дата предложения		июнь 2023 года	июнь 2023 года	июнь 2023 года
*Поправка на дату предложения***.** Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.				
Корректировка на дату предложения, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		635,05	985,60	489,82
6. Тип цены		***Предложение (без торга)***	***предложение***	***предложение***
Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены ***сделки*** определена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю. По данным Справочника оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Земельные участки Часть II 2020г.[10] рекомендуемые значения скидки на торг (уторгование) для недвижимости составляют:				

[9] Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Земельные участки Часть II. Нижний Новгород, 2020г., стр.72
[10] Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Земельные участки Часть II. Нижний Новгород, 2020г., стр.214

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

По заявлению продавца объекта-аналога №1 цена предложения без торга.

Корректировка на уторгование, %		0,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		635,05	867,33	431,04
7. Целевое назначение	***индустриальное***	***индустриальное***	***индустриальное***	***индустриальное***

По данным Справочника оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., 2020г. Земельные участки Часть II[11] отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков по под другие виды разрешенного использования составляет:

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	**1,00**	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	**1,00**	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	**1,00**	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	**1,00**

Корректировка на целевое назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		635,05	867,33	431,04
8. Местоположение	г. Таруса, ул. Ленина, д. 118	Таруса, квартал Совхоз	г. Калуга, Аэропортовский переулок	Калужская область, Боровский р-н, г.п. Ермолино

Корректировка на местоположение. Местоположение является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Корректировка цены сходного объекта на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сходным объектом и оцениваемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения (статус населенного пункта, престижность района, доступность объекта (транспортная и пешеходная).). В том случае, если сходный объект по местоположению уступает оцениваемому объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия сходного объекта от объекта оценки по данному критерию: чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот.

8.1.Статус населенного пункта	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Областной центр	Райцентр сельскохозяйственного района

По данным Справочника оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., 2020г. Земельные участки Часть I[12] рекомендуемые значения корректировки на статус населенного пункта составляет:

[11] Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Земельные участки Часть II. Нижний Новгород, 2020г., стр.168
[12] Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Земельные участки Часть I. Нижний Новгород, 2020г., стр.79

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Для объектов-аналогов №1, №3 корректировки не требуется. В стоимости аналогов 2, вводится корректировка в размере (0,6/1,0 -1)*100% =-40,0%.

Корректировка на статус населенного пункта, %		0,0%	-40,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		635,05	520,40	431,04
8.2. Престижность района	окраина города	окраина города	окраина города	окраина города

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. По данным Справочника оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., 2020г. Земельные участки Часть I[13] рекомендуемые корректировки на престижность района составляет:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77

Объект оценки и аналоги расположены на окраинах городов, проведение корректировки не требуется.

Корректировка на престижность района, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		635,05	520,40	431,04
9. Наличие коммуникаций	на участке электроснабжение, скважина, канализация, газопровод	на участке электроснабжение, водопровод	коммуникации по границе	по границе участка: электроснабжение, газ, водопровод, канализация с возможностью подключения

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. По данным Справочника оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., 2020г. Земельные участки Часть I[14] рекомендуемые корректировки на коммуникации выглядят следующим образом:

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	1,18	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,12	1,21
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)	1,15	1,12	1,18

[13] Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Земельные участки Часть I. Нижний Новгород, 2020г., стр.169
[14] Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Земельные участки Часть II. Нижний Новгород, 2020г., стр.136

Корректировка для аналога №1 составит: (1-1/1,12))*100% = 10,71%. Корректировка для аналогов №2 и №3 составит: (1-1/(1,16 *1,12* 1,12))*100% = 31,28%.				
Корректировка на коммуникации, %		10,71%	31,28%	31,28%
Скорректированная цена, руб./кв.м		703,07	683,18	565,88
10. Общая площадь, кв. м.	25 000,0	8 730,0	10 000,0	32 883,0

Корректировка на размер земельных участков. По данным Справочника оценщика недвижимости. Лейфер Л.А. Земельные участки Часть II, 2020г.[15] рекомендуемые значения корректировки на размер земельных участков составляют:

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	**1,00**	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	**1,00**	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	**1,00**	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	**1,00**

Корректировка на размер земельного участка, коэф.		0,95	0,95	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		667,91	649,02	565,88

Расчет удельных весов проводился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога проводился по следующим формулам:

$$B_{уд\,i} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \qquad x_i = \frac{\sum \left|\frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}}\right|}{\left|\frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}}\right|}$$

где: C_{1i}- стоимость 1м^2 i-го объекта-аналога до корректировок;
C_{2i} - стоимость 1м^2 i-го объекта-аналога после корректировок

Валовая коррекция		90,08%	163,85%	123,85%
Индекс значения корректировки (модуль (1/величина корректировки,%))		1,11	0,61	0,81
Сумма индексов	2,53			
Веса аналогов		0,44	0,24	0,32
Разница между максимальной и минимальной скорректированной стоимостью, %	18%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м. (округленно)	***631***			
Рыночная стоимость, руб.	***15 775 000***			

Заключение по сравнительному подходу

На основании произведенного анализа и выполненных расчетов можно сделать заключение, что рыночная стоимость права аренды земельного участка, кад.№ 40:20:100410:252, определенная сравнительным подходом, с учетом НДС, составляет: **15 775 000 руб.** (округленно)

6.2 Оценка рыночной стоимости здания и сооружений методами затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Применение затратного подхода к оценке движимого имущества состоит из следующих этапов:

-определение затрат на воспроизводство или замещения объекта на дату оценки;

-оценка величины совокупного износа:

[15] Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Земельные участки Часть II. Нижний Новгород, 2020г., стр.96.

Затратный подход отражает реальную стоимость объекта оценки с точки зрения затрат на его производство.

Математическая модель оценки рыночной стоимости имущества на основе затратного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$C_{рз} = C_{пс} \times (1 - И_{сов})$$

где: $С_{рз}$ – рыночная стоимость объекта на основе затратного подхода.
$С_{пс}$ – полная стоимость воспроизводства/замещения.
$Ис_{ов}$ – совокупный износ.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик Объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения имущества на основе затратного подхода.

В основу расчета ПВС объекта оценки при расчете затратным подходом, положен метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

В качестве источников информации используются данные по объекту оценки, полученные с использованием результатов осмотра, сведений, полученных из документации, предоставленной Заказчиком, усредненные стоимостные показатели из сборников КО-ИНВЕСТ, а также коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства.

В качестве объектов, аналогичных оцениваемым, в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из Сборников УПСС выбраны следующие:

1. Незавершенное строительством нежилое здание, кад. №40:20:100410:385.

Объект-аналог. Блок малотоннажных производств. Этажность -1/3. Конструктивное решение: - фундаменты- ж/бетонные, каркас – сборный ж/бетонный, стены наружные легкобетонные/кирпичные, стены внутренние- из стеклоблоков/гипсобетонные, перекрытия и покрытия - сборные ж/бетонные, кровля – минераловатные плиты/два слоя рубероида, проемы деревянные/стальные, полы- бетонные/керамическая плитка, внутренняя отделка – улучшенная, класс конструктивной системы – КС-4 (Ко-Инвест 2021 "Промышленные здания" ruП3.05.000.0004, стр. 385), $С_{баз}$ = 8 053 руб./куб. м.

2. Ограждение (забор металлический): Объект-аналог.

2.1. Ограждение металлическое. Конструктивное решение: - фундаменты- бетонные, каркас – стальной прокат диаметр 100-150мм, заполнение полотен – сплошное, металлический лист, отделка - масляная окраска., класс- эконом, класс конструктивной системы – КС-12 (Ко-Инвест сборник Ко-Инвест 2020"Благоустройство территорий" ruБ3.05.002.0025, стр. 95), $С_{баз}$ = 28 943 руб./10 кв.м.

2.2. Ворота металлические сплошные, распашные. Конструктивное решение: - фундаменты- ж/бетонные, каркас – стальной прокат, заполнение полотен – сплошное, металлический лист, отделка - масляная окраска., класс- эконом, класс конструктивной системы – КС-12 (Ко-Инвест 2020"Благоустройство территорий" ruБ3.05.001.0011, стр. 93), $С_{баз}$ = 9 640 руб./кв. м.

2.3. Дополнительная защита (Проволока колючая «Егоза»). Конструктивное решение: проволока колючая стальная оцинкованная, диаметр 500мм, на металлических кронштейнах.

Проволока Егоза АКЛ 500х40х3 - $С_{23}$ =1380 руб./10 пог.м, Кронштейн Y-образный с Евро захватом, ф500 $С_{23}$ =483 руб./ шт. прайс-лист размещенный в сети интернет.

https://metallsrazu.ru/setka/egoza/?ysclid=ljzvjcu782799059516

Удельная стоимость материалов для 1 погонного метра дополнительной защиты составит:

$С_{23доп}$ =1380 руб./10 пог.м + 483 руб./ шт./3 пог.м + 250 руб./пог.м = 549 руб./пог.м

где - 250 руб./пог.м Стоимость строительно-монтажных работ принятая на основании прайс-листа размещенного в сети интернет. https://uslugi.yandex.ru/.

3. Скважина №1.

Объект-аналог. Скважина артезианская. Конструктивное решение: - в грунтах 1-5 групп при удельном весе грунта скальных пород 4-5 групп до 10%, диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм класс конструктивной системы – КС-12 (Ко-Инвест 2020" Сооружения городской инфраструктуры" ruИЗ.07.045.0009, стр. 217), $С_{баз}$ = 23 164 руб./на 1м глубины скважины.

4. Незавершенное строительством сооружение канализации:

Объект-аналог.

4.1. Сети канализации из полиэтиленовых труб, диаметром 151-200 мм, класс конструктивной системы – КС-8а (Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2020, ruИЗ.07.051.0389, стр. 206), $С_{баз}$ = 24 715 руб./пог.м;

4.2. Колодцы водопроводные, круглые диаметром 1м, класс конструктивной системы – КС-10 (Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2020, ruИЗ.07.021.0001, стр. 178), $С_{баз}$ = 96 243 руб./ед.

5. Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У.

Объект-аналог. Городская трансформаторная подстанция К-31-630м с трансформатором 630 кВА. Этажность -1. Конструктивное решение: - Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр., класс конструктивной системы – КС-14т (Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2020, ruИЗ.10.001.0021, стр. 267), $С_{баз}$ = 1 485 629 руб.;

6. Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа.

Объект-аналог. Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа заводской готовности, давлением более 0,6 Мпа. Фундаменты, подземная часть - железобетонная фундаментная плита. Конструктивное решение: - включены инженерно-техническое оборудование, заземление, класс конструктивной системы – КС-11 (Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2020, ruИЗ.06.024.0016, стр. 142), $С_{баз}$ = 398 430 руб.;

Полная восстановительная стоимость (ПВС) зданий и сооружений в ценах на дату оценки определялась по следующей формуле:

$$С_{23} = С_{баз} \times К_{кор.} \times К_{рэк} \times К_{баз\text{-}23}, \qquad (6.1.)$$

где $С_{баз}$ – стоимость строительства 1 ед. в ценах базового периода;

$К_{кор}$ – корректирующий коэффициент на различие в конструктивных решениях объекта оценки и объекта-аналога;

$К_{рэк}$ – регионально-экономический коэффициент

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на дату

Для перехода от цен базового периода 2019г, 2020г., 2021г к ценам 2023г. использовались индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ, которые представлены на сайте http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/.

Коэффициент перехода от цен базового периода к ценам 2023 года рассчитан как следующее отношение:

$$К_{баз-23} = \frac{К_{оо-23}}{К_{баз-23}}, \quad (6.2.)$$

Расчет коэффициента-дефлятора для расчета ПВС зданий и сооружений Таблица 6.3.

Период	***Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ к уровню 2001г.***	***Коэффициент-дефлятор***
II квартал 2023года	5,46	
IV квартал 2019 г.	4,35	1,26
II квартал 2021 г.	4,66	1,17
III квартал 2020 г.	4,5	1,21
IV квартал 2020 года	4,55	1,2

Корректировка на техническую сопоставимость

При проведении подбора аналога для трансформаторной подстанции КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У а принята трансформаторная подстанция К-31-630м с трансформатором 630 кВа, данное оборудование сопоставимо по функциональному назначению, но несколько отличаются по техническим характеристикам. В связи с этим к цене объекта-аналога применена корректировка на техническую сопоставимость, выполненная по следующей формуле:

$$К_{т.с.} = (N_1/N_2)^n \times 100\%, \quad (6.3.)$$

где N_1, N_2 – мощность силовых агрегатов, кВа;

n – коэффициент "торможения цены" – 0,6 [18].

Коэффициент торможения цены определен с использованием «Справочника оценщика машин и оборудования». Лейфер Л.А., 2019г.

4.4.1. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и расширенные интервалы коэффициента торможения Y

Таблица 4.4.1.1

Группа	Среднее	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	0,7	0,20	0,35	0,4	1,1
Спецтехника узкого применения	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Железнодорожный и водный транспорт	0,7	0,16	0,35	0,4	1,1
Серийное оборудование широкого профиля	0,7	0,18	0,35	0,4	1,1
Узкоспециализированное оборудование	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Электронное оборудование	0,7	0,19	0,35	0,4	1,1

Корректировочный коэффициент для трансформаторной подстанции К-31-630м составит: $К_{т.с.} = (1000\ кВа/630\ кВа)^{0,6} \times 100\% = 1,32$

Корректировка на местоположение

Укрупненные показатели стоимости строительства, приведенные в Сборнике УПСС Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2020 рассчитаны для Московской области,

для Калужской области регионально-экономические коэффициенты выглядят следующим образом.

$К_{рэк}$ – регионально-экономический коэффициент для сооружений, построенных по конструктивной системе КС-14т, для Калужской области составляет 0,791.

$К_{рэк}$ – регионально-экономический коэффициент для сооружений, построенных по конструктивной системе КС-11, для Калужской области составляет 0,897.

$К_{рэк}$ – регионально-экономический коэффициент для сооружений, построенных по конструктивной системе КС-12, для Калужской области составляет 0,785.

$К_{рэк}$ – регионально-экономический коэффициент для сооружений, построенных по конструктивной системе КС- 4, для Калужской области составляет 0,836.

Корректировка на прибыль предпринимателя и НДС

В справочных показателях не учтены налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль предпринимателя.

Корректировка на НДС составляет 20%.

При расчете через сборники УПВС для определения прибыли предпринимателя (ПП) использованы материалы исследования Лейфер Л. А., Гришина М.Д. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости», опубликованные на сайте http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf).

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;
- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям). В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства.

При этом предлагается оценить размер прибыли, отнесенной к одному году, чтобы исключить влияние сроков подготовки и непосредственно строительства.

Как и следовало ожидать, прибыль предпринимателя в случае инвестирования в новое строительство оказалась существенно выше, что отражает тот факт, что риски при таком способе вложения средств значительно больше. Также статистически значимым оказалось различие между прибылью предпринимателя в случае приобретения им офисно-торговых объектов и объектов производственно-складского назначения. При этом, однако, прибыль предпринимателя практически не различается от того, в строительство какого именно объекта вкладываются деньги. Результаты обработки представлены в следующей таблице.

Таблица №6.4.

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Прибыль предпринимателя при приобретении офисно-торговых объектов (с целью получения рентного дохода) в год	15%	20%
Прибыль предпринимателя при приобретении складских объектов (с целью получения рентного дохода) в год	10%	15%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера) в год	20%	25%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера) в год	20%	25%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство складских объектов (прибыль девелопера) в год	20%	25%

Анализ результатов обработки позволяет предложить следующие рекомендации: очевидно, что предложенные значения не учитывают особенностей конкретной рыночной

ситуации, индивидуальных особенностей проекта и местоположения объекта. При выборе конкретных условий проекта следует, руководствуясь общим правилом, сдвигать значение требуемой характеристики в сторону меньших или больших значений.

Как показывает практика, наибольшие значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство приходятся на периоды активности на рынке недвижимости, инвестировании в высококлассные производственно-складские объекты, с удобным местоположением (непосредственная близость к объектам инфраструктуры).

В нашем случае оценка проводится на 19.07.2023г. С 2014 и по настоящее время, ведущими экономистами отмечается внутренний структурный кризис и стагнация экономики, усиленные внешними факторами, санкциями. Таким образом, прибыль предпринимателя на середину 2023г. для строящихся объектов производственно-складского назначения принимается как минимальное значение из диапазона, определенного в исследовании Лейфера Л. А.

При расчете ПВС объектов оценки прибыль предпринимателя принята размере 10%.

Расчет коэффициента строительной готовности незавершенного строительством здания

Расчет коэффициента строительной готовности Таблица.6.5.

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя, %	Степень выполненных работ, %	Коэффициент строительной готовности, %
Фундаменты, подземная часть	11	100	11
Каркас	14	100	14
Стены наружные возможна отделка	9	0	0
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	3	0	0
Перекрытия	8	100	8
Кровли	4	0	0
Лестницы	3	50	1,5
Окна и двери	6	0	0
Полы	9	0	0
Отделка внутренняя	11	0	0
Прочие конструкции	0	0	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	12,5	0	0
Водоснабжение и канализация	5,5		0
Электроснабжение и освещение	4	0	0
Слаботочные системы	0	0	0
Прочие системы и спец. Оборудование	0	0	0
Коэффициент строительной готовности Объекта, %			34,5

Таким образом, коэффициент строительной готовности незавершенного строительством нежилого здания составляет 34,5%.

Корректировка на техническое состояние объектов оценки

Расчет накопленного износа незавершенного строительством здания

Расчет физического износа

Незавершенные строительством объекты, не имеющие кровли, завершенных ограждающих конструкций и инженерных систем, а также те, на которых не проводились работы по консервации, испытывают воздействие повышенной влажности, агрессивности воздушной среды и различных температурных колебаний. Пребывание незащищенных конструкций на открытом воздухе ускоряет процесс снижения их прочностных свойств.

При проведении осмотра и изучении предоставленной документации выявлено, что возведенные конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии и учет физического износа не требуется.

Определение функционального износа

Функциональный износ может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям. При обследовании объекта незавершенного строительством функциональный износ не выявлен.

Определение экономического (внешнего) износа

Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее. При обследовании объекта незавершенного строительством экономический (внешний) износ не выявлен.

Т.о., накопленный износ для оцениваемого незавершенного строительством здания не учитывается.

Расчет накопленного износа сооружений

При обследовании сооружений и интервьюировании представителей Заказчика, представленные к оценке сооружения имеют хорошее техническое состояние.

Одним из методов расчета ***физического износа*** объектов оценки является расчет по нормативному и фактического сроку полезного использования в соответствии с классификацией основных средств [11], а также заявленных производителями сроков службы, который выполняется по следующей формуле:

$$Ф_{об.} = (Т_{факт.исп.}/Т_{пол.исп.}) \times 100\% , \qquad (6.4.)$$

где $Ф_{об.}$ – физический износ объекта, %;

$Т_{факт.исп.}$ – срок фактического использования объекта, лет;

$Т_{норм.пол.исп.}$ – нормативный срок полезного использования объекта, лет [11].

Фактический срок использования объектов оценки, определен как разница между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию, которая предоставлена Заказчиком.

В соответствии с данными, представленными в сети интернет, расчетный срок службы сооружений, при условии проведения ежегодного техобслуживания и замены быстроизнашивающихся агрегатов в сроки, установленные техническими условиями на эти агрегаты. Для расчетов приняты сроки полезного использования, определенные с использованием информации, размещенной в сети интернет и представленные в следующей таблице.

Исходные данные для расчета физического износа Таблица.6.6.

Наименование	Дата принятия к учету	Срок фактического использования объекта, лет	Расчетный срок службы, лет
Ограждение (забор металлический)	20.11.2019	3	40[16]
Скважина №1	01.09.2021	2	50[17]
Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	25.02.2020	3	25[18]
Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа	2021	2	35[19]
Незавершенное строительством сооружение канализации	2021	2	50[20]

Расчет физического износа сооружений по годам ввода в эксплуатацию Таблица.6.7

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию, строительства	Срок фактического использования объекта лет	Нормативный срок полезного использования объекта лет	Расчетное значение физического износа, %
1	Ограждение (забор металлический)	20.11.2019	3	40	7,50
2	Скважина №1	01.09.2021	2	50	4,00
3	Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	25.02.2020	3	25	12,00
4	Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа	2021	2	35	5,71
5	Незавершенное строительством сооружение канализации	2021	2	50	4,00

Функциональный и внешний износы сооружений не рассчитывались ввиду того, что при обследовании Объекта эти износы для них не обнаружены.

Таким образом, накопленный износ сооружений равен физическому износу.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества затратным походом представлен в следующей таблице.

[16] https://zaborbudet.ru/stati/skolko-prosluzhit-zabor.html?ysclid=lk6iqu5j9c227093565
[17] https://o-vode.net/vodosnabzhenie/skvazhina/srok-sluzhby-s?ysclid=lk6i76wc45923200838
[18] https://www.kemont.com/upload/iblock/ce9/ce9a4a83fffddf25570d5ee83b858038.pdf?ysclid=l484ctetfu903405909
[19] https://tehnogazapparat.ru/srok-sluzhby-grpsh/?,
[20] https://trubtraid.ru/materialy/pvh-polivinilhlorid/pvh-truby-srok-ekspluatacii-srok-sluzh.html?ysclid=lk6ivpl2j2910885121

Расчет рыночной стоимости незавершенного строительством здания и сооружений затратным подходом Таблица. 6.8.

№ п/п	Наименование	Строительный параметр	Источник информации	Удельная стоимость строительства объекта, руб./ед.	$К_{рэк}$	$К_{НДС.}$	$К_{деф.}$	$К_{пп}$	Полная восстановительная стоимость. руб.	Коэффициент строительной готовности	Накопленный износ %	Накопленный износ, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	**Незавершенное строительством нежилое здание**	20 787,5 $м^3$	Сборник Ко-Инвест 2021 "Промышленные здания" ruП3.05.000.0004	8 053	0,836	1,2	1,20	1,1	221 677 409	0,345	0,00	0,00	**76 478 706**
2	**Ограждение (забор металлический)**												**6 091 575**
2.1	Заборное полотно	1623 $м^2$	Сборник Ко-Инвест 2020 "Благоустройство территорий" ruБ3.05.002.0025	2 894,3	0,785	1,2	1,26	1,1	6 133 046	1,0	7,50	490 644	*5 642 403*
2.2.	Ворота металлические сплошные, распашные	6,6 $м^2$	сборник Ко-Инвест 2020"Благоустройство территорий" ruБ3.05.001.0011	9 640	0,785	1,2	1,26	1,1	83 068	1,0	7,50	6 645	*76 423*
2.3	Дополнительная защита (Проволока колючая Егоза)	738 пог. м	https://market.yandex.ru/	549,0			1,00		405 162	1,0	7,50	32 413	*372 749*
3	**Скважина №1**	146 м	Ко-Инвест 2020 "Сооружения городской инфраструктуры" ruИ3.07.045.0009	23164	0,836	1,2	1,26	1,1	4 702 374	1,0	4,00	188 095	**4 514 279**
4	**Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У**	1 ед.	Ко-Инвест 2020 "Сооружения городской инфраструктуры" ruИ3.10.001.0021	1 960 226	0,791	1,2	1,26	1,1	2 578 855	1,0	12,00	309 463	**2 269 393**
5	**Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа**	1 ед.	"Сооружения городской инфраструктуры" ruИ3.06.024.0016	398430	0,897	1,2	1,26	1,1	594 414	1,0	5,71	35 665	**558 749**
6	**Сооружение канализации**				0,836	1,2	1,20						**4 580 600**
6.1	Сети канализации из полиэтиленовых труб	124 пог. м	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2020, ruИ3.07.051.0389,	24715				1,1	3 884 023	1,0	4	155 361	*3 728 662*
6.2	Колодцы водопроводные	7 ед.	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2020, ruИ3.07.021.0001	96243	0,785	1,2	1,26	1,1	887 436	1,0	4	35 497	*851 938*

*копии выдержек из справочника, прайс-листы см. раздел Приложения

Источник: расчеты Оценщика.

Заключение по оценке здания и сооружений затратным подходом

На основании произведенного анализа и выполненных расчетов можно сделать заключение, что рыночная стоимость незавершенного строительством здания и сооружений, определенная затратным подходом, составляет: (округленно до рубля)

Таблица. 6.9.

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб. (с НДС)
1	Незавершенное строительством нежилое здание, кад.№ 40:20:100410:385	76 478 706
2	Ограждение (забор металлический)	6 091 575
3	Скважина №1	4 514 279
4	Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	2 269 393
5	Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа	558 749
6	Незавершенное строительством сооружение канализации	4 580 600

6.3. Оценка машин и оборудования затратным подходом

При оценке стоимости с помощью затратного подхода были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу новых аналогичных объектов, т.е. таких объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждой единице имущества – о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, местоположении, технических характеристик и др. условиях сделки;
- анализ и сравнение каждой единицы имущества с оцениваемой по техническим характеристикам и условиям продаж;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями в технических характеристиках между объектом-аналогом и оцениваемым объектом;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен на дату предложения;
- определение для объекта оценки потерь стоимости в результате всех видов износа (физического износа, функционального и экономического устаревания);
- определение рыночной стоимости с учетом износа.

Расчет рыночной стоимости выполняется путем корректировки стоимости аналогичных объектов на техническую сопоставимость и другим параметрам их с оцениваемым объектом за вычетом стоимости накопленного износа по следующей формуле:

$$С_{рын.} = С_{аналог.} \times К_{тех.\ соп.} \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \ldots - С_{нак.изн.}, \qquad (6.5)$$

где $С_{аналог}$ – стоимость объекта-аналога;

$К_{тех.\ соп.}$ – корректировка на техническую сопоставимость;

$К_1$, $К_2$, $К_3$ – корректировки на таможенные сборы, транспортные расходы, НДС, дату предложения к продаже и др.;

$С_{нак.изн.}$ – стоимость накопленного износа объекта оценки.

При расчете полной восстановительной стоимости движимого имущества проведено исследование рынка предложений на продажу новых аналогов. Использована ценовая информация, размещенная в информационных базах данных, доступных через Интернет, рекламно–информационных и справочных изданий, а также сведения, предоставленные фирмами, занимающиеся производством, продажей и сервисным обслуживанием аналогичного движимого имущества. В результате информационного поиска в сети интернет подобраны новые объекты-аналоги, которые представлены в следующей таблице.

Стоимость новых выбранных объектов-аналогов приведена в таблице №6.10.

Таблица №6.10

№ п/п	Наименование аналога, модель	Цена предложения, руб. (с НДС)	Источник информации
1	Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	123 480	https://signur.nt-rt.ru/images/showcase/price.pdf
2	Вакуумный пробоотборник Efcon® Carrybox	308 897,82	https://www.bellenviro.co.uk/efcon-carrybox-waste-water-sampler.html
3	Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	290 000	https://ktptm.ru/products/pku_punkt_kommercheskogo_ucheta_10_kv?ysclid=ljsea15xas115102180

Более подробная информация (коммерческие предложения, прайс-листы) по объектам-аналогам оцениваемого Объекта приведена в разделе «Приложения» настоящего Отчета.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на дату предложения

Все цены предложения актуальны на дату оценки, поэтому данная корректировка не проводилась.

Корректировка на техническую сопоставимость

При расчете стоимости движимого имущества корректировка стоимости объектов-аналогов не требуется, т.к. в качестве объектов-аналогов подобрано имущество, сопоставимое по основным техническим параметрам.

Расчет накопленного износа

Выводы по техническому состоянию движимого имущества сделаны с помощью метода экспертизы состояния объекта оценки, который предусматривает определение физического износа по фактическому физическому состоянию объекта оценки в целом и его основных рабочих органов, выявленному при изучении фотоматериалов, предоставленных Заказчиком и интервьюирования представителей Заказчика. Шкала экспертных оценок приведена в таблице №6.11. [14]

таблица №6.11.

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэф. износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-10
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-40
Удовлетвори-тельное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	60-80
Неудовлетвори-тельное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

В соответствии со шкалой экспертных оценок состояния оборудования, приведенной выше, техническое состояние вакуумного пробоотборника соответствует состоянию

«Новое», для которого коэффициент износа равен 0 – 10%, а техническое состояние расходомера и пункта коммерческого учета соответствует состоянию «Хорошее», для них коэффициент износа равен 10 – 20%.

Расчетное значение физического износа, полученное на основании информации, предоставленной представителем Заказчика, составляет для расходомера и пункта коммерческого учета 20%, а для вакуумного пробоотборника 0%.

Экономический износ для движимого имущества в настоящем расчете не учитывался по причине его отсутствия.

Функциональный износ для движимого имущества в настоящем расчете не учитывался по причине его отсутствия.

Таким образом, накопленный износ оборудования равен физическому износу.

Скидка, учитывающая переход на вторичный рынок.

Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу и учитывается при оценке объекта во всех периодах его жизненного цикла. Экономический смысл данной скидки заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т. д.). Корректировка вводилась Оценщиком согласно данным Справочника Оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л. А., 2019 г.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированое оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Для оценщиков, занимающихся оценкой залогового обеспечения, представляют интерес значения скидок, отражающие мнение кредитных организаций. С этой целью данные экспертного опроса, представленные представителями банковского сектора, были обработаны отдельно. Таблицы со средними значениями скидок по результатам опроса сотрудников банков и их отношение к скидкам, указанным экспертами-оценщиками, представлены ниже.

© 2023 г. ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Рис. Корректировка ***перехода на вторичный рынок***

Для расчетов применяется среднее значение скидки в размере 13,5%.

Корректировка на демонтаж оборудования.

Корректировка на демонтаж оборудования не применяется, так как оборудование реализуется в составе имущественного комплекса в состоянии как есть.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования затратным подходом, выполненный по формуле (6.5), приведен в таблице №6.12.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования затратным подходом

Таблица №6.12.

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Год выпуска/ ввода в эксплуатацию.	ПВС на дату оценки, руб. (с НДС), 20%	Накопленный износ, %.	Накопленный износ, руб.	Кор-ка перехода на вторичный рынок, %	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. (с НДС)
1	Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	2021	123 480	20	24 696	13,5	85 448
2	Вакуумный пробоотборник	2022	308 897,82	0	0	13,5	267 197
3	Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	2020	290 000	20	58 000	13,5	200 680

Источник: расчеты Оценщика.

Заключение по оценке оборудования затратным подходом

На основании произведенного анализа и выполненных расчетов можно сделать заключение, что рыночная стоимость оборудования, определенная затратным подходом, составляет: (округленно до рубля)

Таблица. 6.13.

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб. (с НДС)
1	Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	85 448
2	Вакуумный пробоотборник	267 197
3	Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	200 680

6.4 Оценка рыночной стоимости нематериальных активов затратным подходом

В соответствии с договором на проведение оценки кроме объектов движимого и недвижимого имущества необходимо оценить проектную документацию на здание проходной, гаража, газовой котельной и обустройство водозаборного узла. Проведенный анализ исходной информации и формирования стоимости проектных услуг по индивидуальным проектам, показал, что единственно возможным является оценка данных объектов с использованием затратного подхода.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Применение затратного подхода к оценке активов состоит из следующих этапов:

-определение затрат на воспроизводство или замещения объекта на дату оценки;

-оценка величины совокупного износа:

Затратный подход отражает реальную стоимость объекта оценки с точки зрения затрат на его производство.

Математическая модель оценки рыночной стоимости имущества на основе затратного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$C_{рз} = C_{пс} \times (1 - И_{сов})$$

где: $C_{рз}$ – рыночная стоимость объекта на основе затратного подхода.

$C_{пс}$ – полная стоимость воспроизводства/замещения.

$Ис_{ов}$ – совокупный износ.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объектов оценки, условий их использования и наличия информационной базы о ценах, для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения объектов оценки на основе затратного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать индексный метод.

Применение индексного метода

Данный метод применяется в случаях, когда для оцениваемого объекта известна его цена (стоимость) в прошлом и необходимо пересчитать эту цену (стоимость) на момент оценки. Индексирование проводится на основе анализа динамических рядов. Динамический ряд – это последовательность упорядоченных во времени значений. Индексация, т.е. приведение цены на момент фиксации к цене на момент оценки, выполняется путем умножения на корректирующий индекс. Индексация определяется по следующей формуле:

$$S_n = S_0 \times I_{n/0}$$

где S_n – цена на момент оценки;

S_0 – цена на момент фиксации в 0-м году;

$I_{n/0}$ – корректирующий базисный индекс с 0 по n-й год.

Расчет этим методом проводился с использованием индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ.

Для расчета полной восстановительной стоимости оцениваемых проектов используются следующие данные:

1. В качестве первоначальной стоимости нематериальных активов (S_0) используется стоимость проектов, отраженная в актах выполненных работ, предоставленных для проведения оценки.

2. $I_{n/0}$ - коэффициент-дефлятор, полученный с использованием информации, размещенной на сайте «КонсультантПлюс»[21]. Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ.

Коэффициенты-дефляторы для проектов, отражающие изменение цены с момента приобретения объектов (даты постановки на баланс) по дату оценки, приведены в следующей таблице.

Коэффициент перехода от цен базового периода к ценам 2023 года рассчитан как следующее отношение:

$$К_{баз-23} = \frac{К_{00-23}}{К_{баз-23}}, \quad (6.2.)$$

Расчет коэффициента-дефлятора для расчета ПВС проектов Таблица №6.14.

Период	Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ к уровню 2001г.	Коэффициент-дефлятор
II квартал 2023года	5,46	
II квартал 2021 г.	4,66	1,17
III квартал 2020 г.	4,5	1,21

Полная восстановительная стоимость (ПВС) проектов в ценах на дату оценки определялась по следующей формуле:

$$С_{23} = С_{баз} \times К_{деф}, \quad (6.6.)$$

где $С_{баз}$ – стоимость строительства 1 ед. в ценах базового периода;

$К_{деф}$ – коэффициент перехода от цен базового периода к ценам на дату оценки;

Расчет накопленного износа

При обследовании проектной документации установлено, что представленные к оценке документы имеют отличное состояние, а ***Физический*** износ можно считать равным нулю.

21 http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/

Экономический и Функциональный износы для проектной документации в настоящем расчете не учитывались по причине их отсутствия. При консультировании со специалистами юридической службы строительной организации установлено, что представленные для оценки проекты зданий и специализированных сооружений на дату оценки не потеряли своей актуальности.

Расчет рыночной стоимости нематериальных активов затратным подходом

Таблица №6.15.

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Дата приобретения	Балансовая стоимость, руб.	Коэффициент-дефлятор (In/0)	$К_{НДС}$	ПВС на дату оценки, руб. с НДС, 20%	Накопл. износ, руб.	РС на дату оценки, руб. с НДС
1	Проектная документация «Обустройство водозаборного узла»	26.05.2021	803 000	1,17	1,2	1 127 412	0,0	1 127 412
2	Проектная документация «Газовая котельная»	07.04.2021	1 500 000	1,17	1,2	2 106 000	0,0	2 106 000
3	Проектная документация на здание проходной	16.09.2020	45 000	1,21	1,2	65 340	0,0	65 340
4	Проектная документация на гараж на 4 машины	16.09.2020	45 000	1,21	1,2	65 340	0,0	65 340

Заключение по оценке нематериальных активов затратным подходом

На основании произведенного анализа и выполненных расчетов можно сделать заключение, что рыночная стоимость нематериальных активом, определенная затратным подходом, составляет: (округленно до рубля)

Таблица №6.16.

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб., с НДС
1	Проектная документация «Обустройство водозаборного узла»	1 127 412
2	Проектная документация «Газовая котельная»	2 106 000
3	Проектная документация на здание проходной	65 340
4	Проектная документация на гараж на 4 машины	65 340

6.5. Согласование результатов

Согласование результатов оценки недвижимого имущества

Каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

В рамках данного отчета для оценки земельного участка был использован один сравнительный подход – его результатам присвоен вес в размере 100 %.

Для оценки незавершенного строительством нежилого здания был использован один затратный подход – его результатам присвоен вес в размере 100 %.

Определение итоговой величины рыночной стоимости недвижимого имущества представлено в таблице ниже.

Таблица 6.17.

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб., с НДС
Право аренды земельного участка, кад.№ 40:20:100410:252	–	15 775 000	–	15 775 000
Незавершенное строительством нежилое здание, кад.№ 40:20:100410:385	76 478 706	–	–	76 478 706

Согласование результатов оценки сооружений, оборудования и нематериальных активов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости обычно используется метод средневзвешенного значения.

При оценке сооружений оборудования и нематериальных активов Оценщик в своих расчётах использовал только один и исключил два (сравнительный и доходный) из трёх существующих подходов к оценке, весовая доля затратного подхода примененного для сооружений оборудования и нематериальных активов принята за единицу.

На основании информации, изложенной в Отчёте, Оценщик сделал вывод, что сооружения, оборудование и нематериальные активы в имущественном комплексе носят вспомогательную функцию и при сохранении существующей динамике развития рынка недвижимого имущества, представленные к оценке объекты будут иметь низкую ликвидность, а их стоимость будет иметь тенденцию к уменьшению по мере увеличения физического и функционального износов и развития научно-технического прогресса.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости сооружений, оборудования и нематериальных активов.

Таблица 6.18.

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб., с НДС
Ограждение (забор металлический)	6 091 575	–	–	6 091 575
Скважина №1+проектная документация «Обустройство водозаборного узла»	5 641 691	–	–	5 641 691
Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	2 269 393	–	–	2 269 393
Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа+ проектная документация «Газовая котельная»	2 664 749	–	–	2 664 749
Незавершенное строительством сооружение канализации + Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	4 666 048	–	–	4 666 048
Проектная документация на здание проходной, проектная документация на гараж на 4 машины	130 680	–	–	130 680
Вакуумный пробоотборник	267 197	–	–	267 197
Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	200 680	–	–	200 680

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таким образом, на основании полученной информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением общепринятых подходов к оценке, можно сделать следующее заключение:

по мнению оценщика, рыночная стоимость недвижимого имущества в составе земельного участка и незавершенного строительством нежилого здания, сооружений в количестве 5 ед.; нематериальных активов в количестве 1 ед.; и движимого имущества в количестве 2 ед., расположенного по адресу: Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, городское поселение «Город Таруса», г. Таруса, ул. Ленина, д. 118 , по состоянию на 19 июня 2023г. составляет:

114 185 719 (Сто четырнадцать миллионов сто восемьдесят пять тысяч семьсот девятнадцать) рублей (с учетом НДС)

95 154 765 (Девяносто пять миллионов сто пятьдесят четыре тысячи семьсот шестьдесят пять) рублей (без учета НДС), в том числе:

№ п/п	*Наименование объекта*	*Рыночная стоимость, руб. (с НДС)*	*Рыночная стоимость, руб. (без НДС)*
11.	Право аренды земельного участка, кад.№ 40:20:100410:252	15 775 000	13 145 833
12.	Незавершенное строительством нежилое здание, кад.№ 40:20:100410:385	76 478 706	63 732 255
13.	Ограждение (забор металлический)	6 091 575	5 076 312
14.	Скважина №1+проектная документация «Обустройство водозаборного узла»	5 641 691	4 701 409
15.	Комплексная трансформационная подстанция КТП В/К 1000/10/0,4 с ТМГ 1000/10/0,4 Д/У	2 269 393	1 891 161
16.	Газорегуляторный пункт (ГРП) шкафного типа+ проектная документация «Газовая котельная»	2 664 749	2 220 624
17.	Незавершенное строительством сооружение канализации + Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485	4 666 048	3 888 373
18.	Проектная документация на здание проходной, проектная документация на гараж на 4 машины	130 680	108 900
19.	Вакуумный пробоотборник	267 197	222 664
20.	Пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ	200 680	167 233

Оценщик _____ О.Н. Иванов

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с текущими изм. и доп., вступ. в силу.
2. Федеральные стандарты оценки:
   - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
   - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
   - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
   - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
   - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
   - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»,

   утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 апреля 2022г. №200
   - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
   - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015г. №328.
3. :Система стандартизации, утвержденная Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года:
   - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности СРО «НКСО»;
   - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости»;
   - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки»;
   - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку»;
   - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки»;
   - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке»;
   - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Оценка недвижимости»;
   - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Оценка стоимости машин и оборудования».
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Гл. 34. М.: Норма, 2000.
5. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) "Правила оценки физического износа жилых зданий".
6. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий. Учебник для строительных ВУЗов. М., Высшая школа. 1981г.
7. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., «Дело» 1997г.
8. Оценка недвижимости. Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой. Москва. «Финансы и кредит». 2002 г.
9. С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М. 1998г.
10. Е.Е. Яскевич. Практика оценки недвижимости. Техносфера. 2011г.
11. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.
12. Л.А. Лейфер. Справочники оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2018г. - 2022г.
13. Выдержки из проектной документации.
14. "Оценка рыночной стоимости машин и оборудования", Москва, издательство "Дело", 1998 г.
15. Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие под общей редакцией В.П. Антонова – М., Издательский дом «Русская оценка», 2005г.
16. Основы оценки стоимости машин и оборудования. Под ред. М.А.Федотовой. М. Финансы и статистика. 2006г.
17. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. М.: Российское общество оценщиков, 2002.
18. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Лейфер Л.А., 2019г.
19. Ценовая и аналитическая информация, размещенная на рекламно-информационных сайтах в сети Интернет. Данные интернет-сайтов, указаны по тексту Отчета.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы, подтверждающие правомочность оценки

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИВАНОВ
Олег Николаевич
ИНН 402701308310

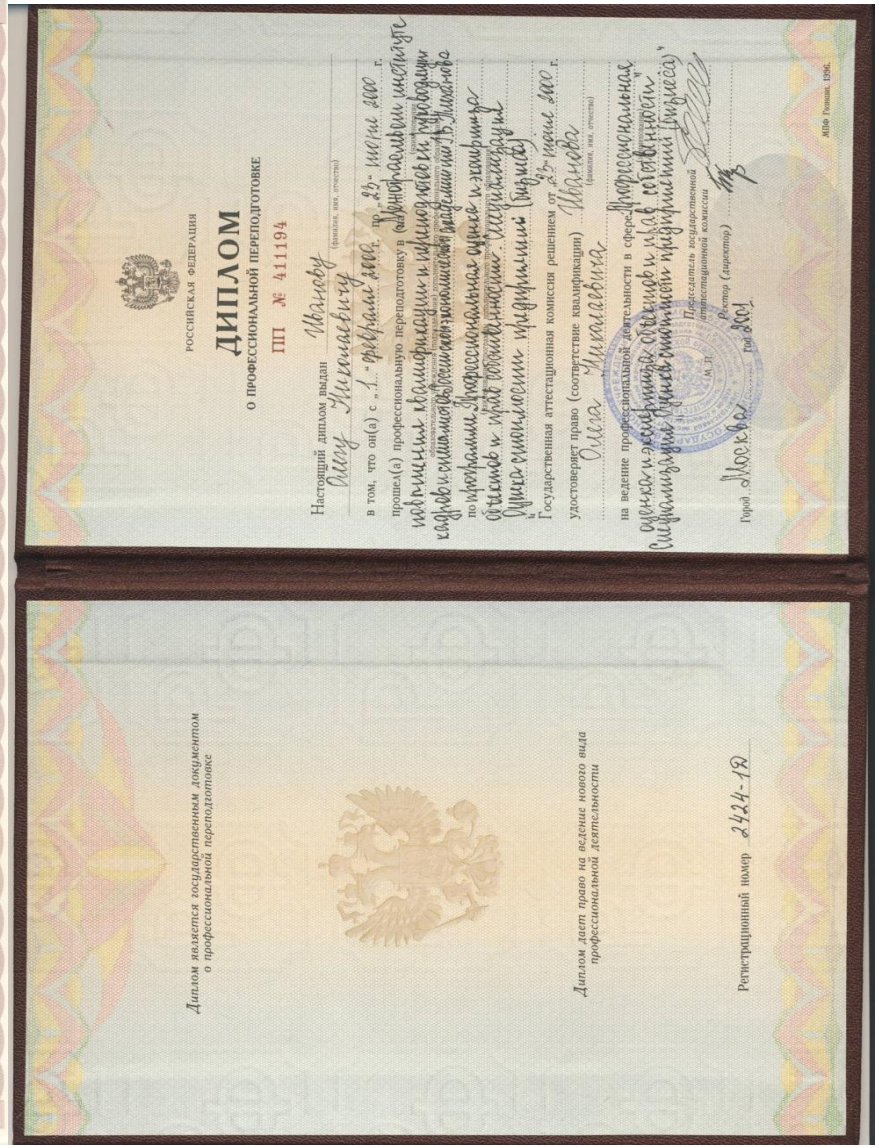
является членом

Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 1 декабря 2005 года № 2-ч

Президент В.В. Кругликов

Регистрационный № 00023 Дата выдачи 28 декабря 2007 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 411194

Настоящий диплом выдан Иванову Олегу Николаевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с «1» февраля 2000 г. по «25» июня 2000 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в Негосударственном образовательном учреждении повышения квалификации и переподготовки кадров «Институт экономики и управления собственностью имени Д.В. Дмитриева» по программам профессиональной оценки и экспертизы объектов и прав собственности. Квалификация: Оценщик стоимости предприятий (бизнеса)
Государственная аттестационная комиссия решением от «25» июня 2000 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Иванова Олега Николаевича (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценщик стоимости предприятий (бизнеса)
Председатель государственной аттестационной комиссии
М.П. Ректор (директор)
Город Москва Год 2001
Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности
Регистрационный номер 2424-18

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032456-1 « 24 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Иванову Олегу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » декабря 20 21 г. № 232

Директор А.С. Бункин

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

020328 - КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026028-2 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Иванову Олегу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

009609-КА2

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-008829/22
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008829/22 от 26.09.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Иванов Олег Николаевич***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***г. Калуга, ул. Степана Разина, д.60, кв.6***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «24» октября 2022 г. по «23» октября 2023 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:* *1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;* *2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.* *Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);* *3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

_____(Потапова Е.Ю.)
М.П.
«26» сентября 2022г.

Страхователь:
Иванов Олег Николаевич

_____(Иванов О.Н.)
«26» сентября 2022г.

ПОЛИС № 0991R/776/40926/22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 17 декабря 2022 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40926/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**ООО «Центр оценки и управления собственностью «Капитал»** 248000, г.Калуга, ул.Первомайская, д.37, оф.3 ИНН 4027068797 / КПП 402701001
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **17 декабря 2022 г.** и действует по 23 часа 59 минут **16 декабря 2023 г.** включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 17 декабря 2022 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 17 декабря 2022 г. по 16 декабря 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 17 декабря 2022 г. по 16 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «Центр оценки и управления собственностью «Капитал»**	**СТРАХОВЩИК:** **АО "АльфаСтрахование"**
в лице Директора Подковко Людмилы Анатольевны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Договор (Полис) № 0991R/776/10777/21
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна; Тел: +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru

ДОКУМЕНТЫ И ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Выдержки из документов, предоставленных для проведения оценки

(представлены выдержки с информацией, которая была использована при проведении оценки)

1я страница формы № ИНВ-1

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

		Код
	Форма по ОКУД	0317001
Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ", ИНН 8901019442, 249100, Калужская обл, г Таруса, ул Октябрьская, д. 2/1, р/с 40702810922240010063, в банке КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612 (организация)	по ОКПО	80131302
Объект незавершенного строительства "Комплекс по производству БАД" г.Таруса (структурное подразделение)	Вид деятельности	10.89.8
Основание для проведения инвентаризации: (ненужное зачеркнуть)	номер	
	дата	
	Дата начала инвентаризации	
	Дата окончания инвентаризации	
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	31.05.2023

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства

находящиеся в собственности
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение все предприятие

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)	(подпись)	В.В. Васечкин (расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	комплексная трансформаторная подстанция КТП В/К 1000/10/0.4 с ТМГ 1000/10/0.4 ДУ					00-000001			1		1	
2	ограждение (забор металлический)					00-000002			1		1	
3	пункт коммерческого учета ПКУ-10кВ					00-000003			1		1	
4	сенажина №1					00-000004			1		1	
5	сейф Topaz 8SD-670					00-000005			1		1	
								Итого	5		5	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Пять
(прописью)

б) общее количество единиц фактически Пять
(прописью)

в) на сумму фактически
(прописью)

Акт инвентаризации
объектов незавершенного производства на 31.05.2023г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ"

При инвентариз

№	Объекты незавершенного производства	Счет учета	Стоимость, руб. (согласно данных бухгалтерского учета)
1	Нежилое здание (кадастровый номер 40:20:100410:385) согласно данных Выписки из Единого государственного реестра недвижимости	08	136 184 050,34

Председатель комиссии Конкурсный управляющий _____ Васечкин В.В.

Члены комиссии _____ _____ _____

_____ _____ _____

Унифицированная форма № ИНВ-3
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

		Коды
	Форма по ОКУД	0317004
Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ" (организация)	по ОКПО	80131302
Объект незавершенного строительства "Комплекс по производству БАД" г.Таруса (структурное подразделение)		
	Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации: (ненужное зачеркнуть)	номер	
	дата	31.05.2023
	Дата начала инвентаризации	
	Дата окончания инвентаризации	
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления
	31.05.2023

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
товарно-материальных ценностей

вид товарно-материальных ценностей

находящиеся в собственности Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ"
в собственности организации, полученные для переработки

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо(а): К/у (должность) (подпись) В.В.Васекин (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на _____

Страница 2

Номер по порядку	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. коп.	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	Наименование		инвентарный	паспорта	количество	сумма, руб. коп.	количество	сумма, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1		Расходомер ЭХО-Р-03-01 с блоком RS-485			шт				1,000			
2		Спецодежда костюм зимний			шт				1,000			
3		Кабель ПВС3*2.5 ГОСТ (100 метров для скважины)			шт				1,000			
4		Лопата штыковая цельнометалллическая			шт				1,000			
5		Счетчики электроэнергии			шт				2,000			
6		Ящик для счетчика			шт				1,000			
7		Насос фекальный ФН-750 ВИХРЬ			шт				1,000			
8		Печать круглая немеханической остастки (для документов)			шт				1,000			
9		Рукав напольный с головкой С2542 Чемпион			шт				2,000			
10		Силовой удлинитель на рамке ПВС 2*1 роз 20м			шт				2,000			
11		Ящик сил.Электрофидер			шт				1,000			
								Итого	14,000			

Итого по странице

а) количество порядковых номеров _____ (прописью)

б) общее количество единиц фактически _____ (прописью)

в) на сумму фактически _____ (прописью)

Унифицированная форма № ИНВ-3
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

	Коды
Форма по ОКУД	0317004
по ОКПО	80131302
Вид деятельности	
номер	
дата	31.05.2023
Дата начала инвентаризации	
Дата окончания инвентаризации	
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ"
организация

Офис по адресу: г.Таруса,ул.Октябрьская, д.2/1
структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: _____
ненужное зачеркнуть

Номер документа	Дата составления
	31.05.2023

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
товарно-материальных ценностей

вид товарно-материальных ценностей

находящиеся в собственности Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ"
в собственности организации, полученные для переработки

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованны, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо(а):

Ку		В.В. Васечкин
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на _____

Страница 2

Номер по порядку	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. коп.	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	Наименование		инвентарный	паспорта	количество	сумма, руб. коп.	количество	сумма, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1		Pantum M6500W Black МФУ лазерное			шт				1,000			
2		Компьютер Intel-Q8200/монитор LSD ASUS			шт				1,000			
3		Компьютер в сборе Intel Core2Duo			шт				1,000			
4		Копировальный аппарат Rocoh Aticio 2020D A3			шт				1,000			
5		Вакуумный пробоотборник			шт				1,000			
6		Масляный радиатор Ergolux			шт				1,000			
7		Калькулятор DEXINBST DM-1200V			шт				1,000			
8		Монитор NEC			шт				1,000			
9		Компьютер в сборе DEPA			шт				1,000			
10		Блок питания 500Вт Ресана			шт				1,000			
11		Проектная документация на здание проходной (3 папки (тома) в 3-х экземплярах)			шт				1,000			
12		Проектно-сметная документация по газовой котельной (22 папки (том) по 3 экземпляра)			шт				1,000			
13		Проектная документация на гараж (1 папка (том) в 3-х экземплярах)			шт				1,000			
14		Проектная документация на объект незавершонного строительства (27 папок (томов) по 3 экземпляра)			шт				1,000			
15		Папки "Исполнительная документация" на газовую ктельную, на инженерны сети, исполнительно-разрешительная документация, административно-производственного корпуса по блокам 1, 2 и 3, папка "Исполнительные съемки"			папки				7,000			
16		Шкаф 4-секционный (3 для документов и 1 закрытая)							1,000			
17		Стол письменный Канц.орех							3,000			
18		Стул черный			шт				6,000			
19		Тумба подкатная			шт				2,000			
20		Папки для бумаг (синие)			шт				4,000			
21		Лоток горизонтальный для бумаг с пазами			шт				4,000			
22		Корзина для бумаг сетчатая 18 л			шт				1,000			
23		Чайник Viconte			шт				1,000			
24		Удлинитель (тройник)			шт				1,000			
25		Удлинитель Pilot			шт				1,000			
26		Вешалка			шт				1,000			
								Итого	46,000			

Итого по странице

а) количество порядковых номеров _____
прописью

б) общее количество единиц фактически _____
прописью

в) на сумму фактически _____
прописью

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: 005094b7974b5ea8e1d07a547c8d6f678, 10.08.2023
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, Дата составления: 24.04.2023 17:09:00

Лист 1

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

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

24.04.2023г.

№ КУВИ-001/2023-88845695

На основании запроса от 14.04.2023, поступившего на рассмотрение 14.04.2023, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственная корпорация "Северагропроект"; ИНН: 8901019442; ОГРН: 1078901000750; адрес местонахождения: 249100, Калужская обл, Тарусский р-н, г Таруса, ул Октябрьская, д. 2/1., в период с 01.01.2015 по 24.04.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	40:20:100410:385
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, городское поселение "Город Таруса", г Таруса, ул Ленина, д 118
		Площадь:	Площадь 3006.7 кв.м.
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.05.2020
		номер государственной регистрации:	40:20:100410:385-40/060/2020-1
		основание государственной регистрации:	Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершённого строительства, выдан 29.03.2020, Зайцев Сергей Александрович Договор аренды земельного участка, № 15/14, выдан 21.07.2014 Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка №15/14 от 21.07.2014г., выдан 13.07.2017 Разрешение на строительство, № 40-RU40512101-24/19, выдан 27.11.2019, Администрация городского поселения «Город Таруса»
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Составил: Кандыбайко Анна Алексеевна Дата составления: 24.04.2023 17:09:00
Центр "Мои Документы", г. Калуга, ул. Кирова 248001, Калужская обл, г Калуга, ул Кирова, д 28А

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: №30949b7974b3ea8e1f07a347cfa66fa78, 10.08.2023
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, Дата составления: 24.04.2023 17:09:00

Лист 2

2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Сооружение
		Кадастровый номер:		40:20:100410:434
		Назначение объекта недвижимости:		1.1. сооружения электроэнергетики
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Российская Федерация, Калужская область, Тарусский муниципальный район, г. Таруса, ул. Ленина, д. 118.
		Площадь:		Площадь 7.8 кв.м., Протяженность 173 м.
	2.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		09.09.2022
		номер государственной регистрации:		40:20:100410:434-40/062/2022-1
		основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 1/20, выдан 04.06.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 15.06.2022 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 40ru40512101-05-22, выдан 25.07.2022, Администрация городского поселения "Город Таруса" Постановление Администрации (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения "Город Таруса", № 268-П, выдан 24.08.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	40:20:100410:434-40/055/2022-2
3	Получатель выписки			Васечкин Виктор Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Составил: Кандыбайко Адда Алексеевна Дата составления: 24.04.2023 17:09:00
Центр "Мои Документы", г. Калуга, ул. Кирова 248001, Калужская обл, г Калуга, ул Кирова, д. 21А

ДОГОВОР АРЕНДЫ

земельного участка № 1/20

г. Таруса «04» июня 2020г.

Администрация ГП «город Таруса», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Ио главы администрации **Ивлева Михаила Сергеевича**, действующего на основании Распоряжения главы администрации № 176-р от 28.05.2020г., с одной стороны, и **ООО Научно-производственная корпорация «Северагропроект»** (ОГРН 1078901000750, ИНН 8901019442, КПП 401801001, юридический адрес: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 18), в лице генерального директора **Уграка Александра Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили, в соответствии с действующим земельным и гражданским законодательством, настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 40:20:100410:252, находящийся в государственной собственности до её разграничения, общей площадью 25000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., г. Таруса, ул. Ленина, с разрешенным видом использования: промышленные предприятия и склады, на основании Постановления администрации городского поселения «Город Таруса» № 155-П от 04 июня 2020г.

1.2. Передача участка по настоящему договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с момента возникновения правоотношений по договору.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается 3 года с даты регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Калужской области.

2.3. Правоотношения по Договору между Сторонами возникают с момента вступления в действие Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Плата по договору аренды, согласно Порядку расчета арендной платы, утвержденному Решением городской Думы городского поселения «Город Таруса» № 7 от 14.11.2015г. (с изм. № 11 от 17.03.2016г.), в соответствии со ст. 22,39.7,39.11,65 Земельного кодекса Российской Федерации, п.10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001г. № 137-ФЗ (в ред. от 24.07.2007г. № 212-ФЗ) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», постановление Правительства Калужской области от 18.03.2015г. № 146 «О порядке определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Калужской области, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду

без торгов», составляет 681688,65руб. (шестьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот восемьдесят восемь) руб. 65 копеек.

3.2. Арендный платеж вносится на момент подписания договора аренды земельного участка, что составляет 100% от арендной платы за первый год аренды.

3.3. Внесение Арендатором арендного платежа производится посредством перечисления по следующим реквизитам:
Получатель платежа: УФК по Калужской области (администрация (исполнительно распорядительный орган) городского поселения «Город Таруса»)
ИНН/КПП 4018008304 /401801001
БИК 042908001 р/с 40101810500000010001 в Отделении по Калужской области Главного управления Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу
ОКТМО 29638101 КБК 00111105013130000120.

3.4. Арендатор обязан предоставлять в финансово-экономический отдел администрации городского поселения «Город Таруса» оригиналы платежных документов, подтверждающие внесение арендной платы за арендуемый период.

3.5. Размер арендной платы подлежит пересмотру в случае централизованного изменения ставок арендной платы уполномоченным органом государственной власти РФ. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору с письменным уведомлением Арендатора об изменении ставок арендной платы.

3.6. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению и нарушением других условий Договора.

4.1.2 В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

4.1.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

4.1.4 Осуществлять контроль за использованием Участка и исполнением условий настоящего Договора.

4.1.5 Требовать от Арендатора исполнения условий Договора, в том числе в части уплаты арендной платы и начисленных пеней, а также осуществления проектирования и строительства на Участке в установленные данным Договором сроки.

4.1.6 В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка администрация осуществляет мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

4.2. **Арендодатель обязан:**

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. **Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать участок на условиях установленных Договором.

4.4. **Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.5. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и др.), для проведения которых требуется соответствующее решение.

4.4.6 Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

5.3 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1 Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

6.2 По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора или назначения Участка либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает Участок;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату:
- использует Участок не в соответствии с целью предоставления;
- использует Участок способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации;
- возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;
- осуществляет сделки с правом аренды Участка, а также передает Участок в субаренду.

6.3 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строении и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КА
И КАРТОГРАФИИ ПО КАЛУЖСКОЙ ОБ
Итого в дело прошито пронумеров
и скреплено печатью

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, ре
соответствии с законодательством Российской Федерации

7.2. В случае не устранения, либо не надлежащего устранения н
решается в судебном порядке в суде.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8. Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному - каждой из сторон, один экземпляр – в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калужской области.

Приложения к договору: Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Таруса» г. Таруса, ул.Р.Люксембург, д.18
ИНН 4018008304
КПП 401801001
ОГРН 1064029000221

Арендатор: ООО Научно-производственная корпорация «Северагропроект» (ОГРН 1078901000750, ИНН 8901019442, КПП 401801001, юридический адрес: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 18)

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Ио главы администрации
городского поселения
«Город Таруса»

_____ М.С. Ивлев

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «НПК»Северагропроект»

_____ А.В. Уграк

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

Произведена государственная регистрация
Договора аренды
Дата регистрации 23 июня 2020 года
Номер регистрации 40:20:100410:252-40/061/2020-7

Государственный регистратор прав Конова Л.Н.

Достоверна

Дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы земельного участка к Договору № 1/20 от 04.06.2020

г.Таруса «01» 01 2021г.

Администрация городского поселения «Город Таруса» в лице Главы администрации Манакова Сергея Александровича, действующего на основании «Устава», именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»** с одной стороны, и **ООО Научно-производсвенная корпорация «Северагропроект»**, в лице генерального директора Моршинина Константина Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»** с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»** заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 1/20 от 04.06.2020 г. о нижеследующем:

1. Изменить размер арендной платы земельного участка по Договору аренды от 04.06.2020г. № 1/20 г. с кадастровым номером 40:20:100410:252

2. Размер арендной платы, установленный п.3.1.Договора аренды от 04.06.2020г. № 1/20 не подлежит применению Сторонами с момента заключения настоящего Дополнительного соглашения.

3. Стороны согласовали следующий размер арендной платы в сумме 404732руб.29 коп в год, 101183руб.07 коп. в квартал.

4. Настоящее Дополнительное соглашение заключено в двух экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.

5.Во всем, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором.

Подписи сторон

Арендодатель
Глава администрации
Городского поселения
«Город Таруса»

Манаков С.А._____

Арендатор
Генеральный директор ООО
«Северагропроект»

Моршинин К.В._____

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
№ 1/20 от 04.06.2020 года

«16» 08 **2022 года** **г. Таруса**

Рассмотрев требование ООО «Северагропроект» (вх. № 04-10/478 от 07.06.2022 года), руководствуясь п. 3, п.4 статьи 8 Федерального закона от 14.03.2022 года № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Таруса», именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице Главы администрации **Манакова Сергея Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «**Научно-производственная корпорация «Северагропроект»** в лице генерального директора **Павлова Дмитрия Сергеевича** с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка № 1/20 от 04.06.2020 года (далее «Соглашение» и «Договор» соответственно) о нижеследующем:

1.Пункт 2.1. Договора изложить в следующей редакции: «Срок аренды земельного участка устанавливается по 23 июня 2026 года».

2. Остальные условия Договора, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды № 1/20 от 04.06.2020 года.

4.Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель	**Арендатор**
Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения "Город Таруса" Администрация ГП "Город Таруса" 249100, г. Таруса, ул. Р. Люксембург, д.18 Тел./факс 8 (48435) 2-57-58/ 2-51-73 ИНН/КПП: 4018008304/401801001 Р/сч. 03100643000000013700 к/с 40102810045370000030 ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ // УФК по Калужской области г. Калуга БИК 012908002 ОКПО 79885378 e-mail: gorod@tarusa.ru	ООО НПК «Северагропроект» 249100; Калужская область, Тарусский район, г.Таруса, ул.октябрьская, дом 2/1 Тел. 8(495)9510900 ОГРН 1078901000750 ИНН 8901019442 КПП 401801001 БИК 042908612 Калужское отделение № 8608 ПАО «Сбербанка России» г.Москва к/сч 30101810100000000612 р/сч 40702810922240010063 e-mail: 6050017@mail.ru

Арендодатель:
Глава администрации
Городского поселения
«Город Таруса»

_____ С.А. Манаков

Арендатор:
Генеральный директор
ООО НПК «Северагропроект»

_____ Д.С. Павлов

ЭКЗЕМПЛЯР
НО «Фонд регионального развития»

Договор
залога недвижимого имущества № 1-ОБ

г. Москва

«13» августа 2020 года

Некоммерческая организация «Фонд регионального развития», именуемая в дальнейшем **«Залогодержатель»**, в лице президента Фонда Кима Марксмира, действующего на основании устава и прав по должности, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственная корпорация «Северагропроект», именуемое в дальнейшем **«Залогодатель»**, в лице генерального директора Уграка Александра Владимировича, действующего на основании устава и прав по должности, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договор

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения исполнения обязательств общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственная корпорация «Северагропроект» (Заемщик) перед некоммерческой организацией «Фонд регионального развития» (Займодавец) по договору займа № 2-ЮЗ от 10 августа 2018 г.

1.2. По настоящему договору Залогодатель передает в залог Залогодержателю следующий объект недвижимого имущества (далее по тексту – предмет залога):

1.2.1. **Объект незавершенного строительства**, назначение: нежилое, степень готовности объекта незавершенного строительства: 10%, площадь 1 465,6 кв.м., адрес объекта: Калужская область, р-н Тарусский, г. Таруса, ул. Ленина, кадастровый номер: 40:20:100410:385.

Указанный в настоящем пункте Объект принадлежит Залогодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» мая 2020 года сделана запись регистрации № 40:20:100410:385-40/060/2020-1.

1.3. По соглашению сторон оценочная стоимость Объекта незавершенного строительства составляет **62 951 872 (шестьдесят два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот семьдесят два) рубля 36 копеек**.

1.4. Залогодатель гарантирует, что предмет залога на даты заключения и государственной регистрации настоящего договора не является предметом залога по другим договорам, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, а также не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

1.5. В течение срока действия настоящего договора предмет залога не может быть передан в последующий залог, отчужден (купля-продажа, мена и т.п.), внесен в качестве вклада в уставный капитал хозяйствующего общества, передан в качестве пожертвования или дара Залогодателем третьим лицам, без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

1.6. Предмет залога остается в пользовании и владении у Залогодателя.

2. Существо, размер и срок исполнения обязательства

2.1. Договор займа, указанный в п. 1.1. настоящего договора, заключен на следующих существенных условиях:

2.1.1. Сумма займа: **425 000 000 (четыреста двадцать пять миллионов) рублей**.

2.1.2. Срок возврата займа: **31.12.2027 года**.

2.1.3. Процентная ставка за пользование займом: **9% (девять процентов) годовых**.

2.1.4. Порядок возврата суммы займа и начисленных процентов изложен в договоре займа и Залогодателю известен.

2.2. Залогом обеспечиваются требования Залогодержателя по договору займа в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

3. Права и обязанности Залогодателя

3.1. Залогодатель обязан:

3.1.1. Не совершать действий, влекущих прекращение права залога или уменьшения стоимости заложенного имущества без письменного согласия Залогодержателя.

Залогодержатель _____ 1 _____ Залогодатель

3.1.2. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

3.1.3. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога.

3.1.4. Истребовать предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с действующим законодательством.

3.1.5. Своевременно выплачивать налоги, сборы и иные платежи, а также надлежаще исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника предмета залога.

3.2. Залогодатель имеет право:

3.2.1. Владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его прямым назначением.

3.2.2. Извлекать из предмета залога плоды и доходы, на которые в соответствии с условиями настоящего договора залог не распространяется.

3.2.3. Требовать досрочного прекращения действия настоящего договора при досрочном прекращении основного обязательства по договору займа с соблюдением всех условий договора займа.

3.2.4. Прекратить обращение взыскания на заложенное имущество в любое время до реализации залога путем исполнения обеспеченного залогом обязательства по договору займа.

4. Права и обязанности Залогодержателя

4.1. Залогодержатель обязан:

4.1.1. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора обратиться в соответствующий государственный регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации настоящего договора с оплатой государственной пошлины.

4.1.2. После исполнения Должником обязательства по договору займа в полном объеме в течение 10 (десяти) календарных дней обратиться в соответствующий государственный регистрирующий орган с заявлением о снятии обременения (ограничения) с предмета залога.

4.2. Залогодержатель имеет право:

4.2.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования предмета залога.

4.2.2. Требовать от Залогодателя принятие мер, необходимых для обеспечения сохранности предмета залога.

4.2.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств Залогодержатель имеет право обратить взыскание на предмет залога до наступления срока погашения долга по договору займа или потребовать досрочного исполнения обеспеченных залогом обязательств в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе:

- нарушения Залогодателем обязанности по надлежащему содержанию и использованию предмета залога, а также других обязанностей по настоящему договору;
- нарушения Залогодателем правил о распоряжении предметом залога и условии о последующем залоге;
- не сообщения Залогодателем обо всех известных правах третьих лиц на предмет залога.

5. Условия и порядок обращения взыскания на предмет залога

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по договору займа, Залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога.

5.2. Порядок реализации предмета залога определяется действующим законодательством.

5.3. Требования Залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, в соответствии с условиями договора займа.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Заемщиком обязательств по договору займа или своих обязательств Залогодателем по настоящему договору, или возникновения иных оснований для прекращения залога.

6.2. Во всем, что не урегулировано условиями настоящего договора, стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

6.3. Замена предмета залога по настоящему договору допускается только с письменного согласия Залогодержателя, на основании надлежаще оформленного и подписанного дополнительного соглашения к нему.

Залогодержатель _____ 2 _____ Залогодатель

6.4. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по договору займа.

6.5. Все споры и разногласия в связи с заключением, расторжением, действительностью, исполнением и толкованием настоящего договора, а равно и любые споры, могущие возникнуть в будущем, Стороны будут разрешать путем переговоров. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) календарных дней с момента получения претензии. В случае, если Стороны не придут к соглашению, предмет спора и разногласия передается на рассмотрение в суд в соответствии с общими правилами подсудности.

6.6. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, – по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для государственного регистрирующего органа.

7. Реквизиты и подписи Сторон

7.1. Залогодержатель:
НО «Фонд регионального развития»
625032, г. Тюмень, ул. Баумана, д. 29, а/я 2081,
ОГРН 1028900507591,
ИНН 8901012006, КПП 720301001,
р/с 40703810267100036497
в Западно-Сибирском отделении
№ 8647 ПАО Сбербанк,
к/с 30101810800000000651,
БИК 047102651,
тел./факс (3452) 53-27-72/ 53-27-73,
e-mail: regfondtum@mail.ru

Президент Фонда

М. Ким

7.2. Залогодатель:
ООО «Северагропроект»
249100, Калужская область, Тарусский р-н,
г. Таруса, ул. Ленина, д. 18,
ОГРН 1078901000750,
ИНН 8901019442, КПП 401801001,
р/с 40702810922240010063
в Калужском отделении № 8608
ПАО Сбербанк, г. Москва,
к/с 30101810100000000612,
БИК 042908612,
тел/факс (985) 997-83-83,
e-mail: npksap@inbox.ru

Генеральный директор

А.В. Уграк

СОГЛАСОВАНО

Должность	Подпись	Расшифровка	Дата
[illegible]		Лунецкая М.М.	
[illegible]		Рябинина А.В.	
[illegible]		[illegible]	
[illegible]		Гущина	

3

Экз. Фонда

Договор залога № 2-ОБ
исключительного права на результат интеллектуальной деятельности

г. Москва «23» июня 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственная корпорация «Северагропроект», именуемое в дальнейшем **«Залогодатель»**, в лице генерального директора Павлова Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Некоммерческая организация «Фонд регионального развития», именуемая в дальнейшем **«Залогодержатель»**, в лице президента Фонда Кима Марксмира, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем по тексту совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственная корпорация «Северагропроект» (Заемщик) перед некоммерческой организацией «Фонд регионального развития» (Займодавец) по договору займа № 2-ЮЗ от «10» августа 2018 г.

1.2. По настоящему договору Залогодатель передает в залог Залогодержателю исключительное право на следующие результаты интеллектуальной деятельности (далее по тексту – Предмет залога):

1.2.1. Проектная документация ««Обустройство водозаборного узла объекта «Комплекс по производству биологически активных добавок из продуктов животного происхождения, расположенный по адресу: Калужская область, Тарусский район, г.Таруса, ул.Ленина 118. Реконструкция. III этап строительства» в 9 томах (исполнитель ООО «НПФ «Атмосфера»), залоговой стоимостью 642 400 (Шестьсот сорок две тысячи четыреста) рублей;

1.2.2. Проектная документацию «Газовая котельная на земельном участке с кадастровым номером 40:20:100410:252 по адресу Калужская область, Тарусский район, г.Таруса, ул.Ленина 118» в 12 томах (исполнитель ООО «Проектно-сметные работы», г. Калуга, 2021 год), залоговой стоимостью 1 440 000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей;

1.2.3. Проектная документация «Здание проходной на земельном участке с кадастровым номером 40:20:100410:252 площадью 2,5 га по адресу: Калужская область, Тарусский район, г.Таруса, ул.Ленина» (исполнитель ООО «Архитектурно-проектное бюро»), залоговой стоимостью 36 000 (Тридцать шесть тысяч) рублей;

1.2.4. Проектная документация «Здание гаража на 4 машины на земельном участке с кадастровым номером 40:20:100410:252 площадью 2,5 га по адресу: Калужская область, Тарусский район, г.Таруса, ул.Ленина» (исполнитель ООО «Архитектурно-проектное бюро»), залоговой стоимостью 36 000 (Тридцать шесть тысяч) рублей.

1.3. В силу залога по настоящему договору Залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств по договору займа, указанному в п. 1.1 настоящего договора, получить удовлетворение из стоимости заложенного исключительного права на результат интеллектуальной деятельности преимущественно перед другими кредиторами.

1.4. Последующий залог исключительного прав на результаты интеллектуальной собственности, указанные в п.1.2. договора, не допускается.

1.5. Исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности закладывается по Договору в полном объеме.

1.6. Общая залоговая стоимость исключительного права на результаты интеллектуальной деятельности, указанные в п.1.2. Договора, установлена по соглашению Сторон и составляет 2 154 400 (Два миллиона сто пятьдесят четыре тысячи четыреста) рублей.

1.7. Залогодатель гарантирует, что является правообладателем исключительного права на Предмет залога, что на момент заключения настоящего договора исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности не является предметом залога по другим договорам, не передано третьим лицам в пользование, не нарушает прав третьих лиц.

1.8. Залогодатель обязуется:

Залогодатель _____ _____ Залогодержатель

1.8.1. не совершать действий, которые могут повлечь прекращение заложенного исключительного права или уменьшение его стоимости;

1.8.2. принимать необходимые для защиты заложенного исключительного права меры от посягательств со стороны третьих лиц;

1.8.3. обеспечить сохранность результатов интеллектуальной деятельности как на бумажном носителе, так и в электронном виде.

1.9. Залогодержатель вправе обратить взыскание на исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору займа, указанному в п.1.1. Договора, а также на права требования Залогодателя к другим лицам по договору об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности, а также на доходы, полученные от использования результата интеллектуальной деятельности.

1.10. Залогодатель не вправе распоряжаться (в том числе отчуждать) исключительным правом на результаты интеллектуальной деятельности, указанные в п. 1.2 настоящего договора, без письменного согласия Залогодержателя.

1.11. Залогодатель вправе использовать результаты интеллектуальной деятельности в своей хозяйственной деятельности, без передачи прав на них третьим лицам.

2. Существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом

2.1. Залог исключительного права на результаты интеллектуальной деятельности, указанные в п.1.2. Договора, обеспечивает исполнение Залогодателем следующих обязательств по договору займа № 2-ЮЗ от 10 августа 2018 г.:

1) сумма займа: 425 000 000 (Четыреста двадцать пять миллионов) рублей;

2) срок возврата займа: до 31 декабря 2027 года включительно;

3) проценты за пользование займом: 7% (семь процентов) годовых;

4) пени за просрочку сроков возврата займа и процентов за пользование займом: 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки;

Порядок возврата суммы займа и начисленных процентов изложены в договоре займа и Залогодателю известны.

3. Основания и порядок обращения взыскания на Предмет залога

3.1. Залогодержатель приобретает право обратить взыскание на Предмет залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств по договору займа № 2-ЮЗ от 10.08.2018 г.

3.2. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, указанный в п. 1.2 настоящего договора, являющийся обеспечением по договору займа № 2-ЮЗ от 10.08.2018 г., осуществляется во внесудебном порядке. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем (Заемщиком) обеспеченного залогом обязательства, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ, Залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога во внесудебном порядке.

3.3. В рамках настоящего договора Стороны определили, что согласно ст. 349 Гражданского кодекса РФ реализация предмета залога во внесудебном порядке осуществляется в соответствии со статьями 350.1, 350.2 Гражданского кодекса РФ.

3.4. Реализация предмета залога во внесудебном порядке осуществляется посредством продажи с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ; либо посредством продажи предмета залога Залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства. Право выбора способа реализации принадлежит Залогодержателю.

3.5. Согласованная Сторонами в пункте 1.5 настоящего договора стоимость предмета залога признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

При обращении взыскания и реализации предмета залога Залогодержателем и иными лицами должны быть приняты меры, необходимые для получения наибольшей выручки от продажи Предмета залога.

3.6. Залогодержатель обязан направить Залогодателю уведомление о начале обращения

Залогодатель _____ _____ Залогодержатель

взыскания на предмет залога. Реализация заложенного имущества допускается не ранее, чем через десять дней с момента получения Залогодателем такого уведомления Залогодержателя.

3.7. Залогодержатель вправе предъявить в суд требование об обращении взыскания на предмет залога. В этом случае дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на предмет залога в судебном порядке, возлагаются на Залогодержателя, если он не докажет, что обращение взыскания на предмет залога или реализация предмета залога в соответствии с соглашением Сторон о внесудебном порядке обращения взыскания не были осуществлены в связи с действиями Залогодателя или третьих лиц.

4. Разрешение споров

4.1. Все споры и разногласия по Договору подлежат разрешению путем переговоров. В случае не достижения взаимоприемлемого результата в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента отправки претензии, урегулирование спорного вопроса передается заинтересованной стороной на рассмотрение Арбитражного суда Тюменской области.

5. Сроки и другие условия договора

5.1. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного выполнения ими своих обязательств.

5.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для Залогодателя и Залогодержателя. Изменения и дополнения к Договору должны быть совершены только в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору без предварительного на то письменного согласия другой Стороны.

5.4. Каждая из Сторон берет на себя обязательства гарантировать сохранение коммерческой тайны, неразглашение содержания Договора третьим лицам, конфиденциальность полученных сведений о деятельности Сторон.

5.5. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается доставленным надлежащим образом и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), нарочным, заказным письмом по адресу, указанному в Договоре, но по обстоятельствам, зависящим от адресата, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

5.6.При изменении наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, номеров телефона/ факса/ адреса электронной почты, реорганизации, смене руководителя любой из Сторон Договора, последняя обязана в срок не позднее, чем за три рабочих дня до вступления в силу указанных изменений, письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях. В случае несоблюдения указанной обязанности, все исполненное по Договору не уведомленной стороной по устаревшим данным будет считаться надлежащим.

6. Реквизиты сторон

Залогодержатель:
НО «Фонд регионального развития»
625000, г. Тюмень, ул. Баумана, д. 29, а/я 2081,
ОГРН 1028900507591, ИНН 8901012006,
КПП 720301001,
р/с 40703810267100036497
в Западно-Сибирском банке
ПАО Сбербанк, г.Тюмень,
к\с 30101810800000000651,
БИК 047102651
e-mail: regfondtum@mail.ru
Президент Фонда

М. Ким

Залогодатель _____

Залогодатель:
ООО «Научно-производственная корпорация «Северагропроект»
249100, Калужская область, Тарусский р-н,
г. Таруса, ул. Октябрьская, д. 2/1
ОГРН 1078901000750, ИНН 8901019442,
КПП 401801001, р/с 40702810922240010063
в Калужском отделении № 8608 ПАО
Сбербанк, г. Москва,
к/с 30101810100000000612, БИК 042908612
e-mail: 6050017@mail.ru
Генеральный директор

_____ **Д.С. Павлов**

_____ Залогодержатель

Акт № 00001 от 16 сентября 2020 г.

Исполнитель: **ООО "Архитектурно-проектное бюро", ИНН 4018008174, 249100, калужская область, Таруса, Энгельса, д. 12-а, тел.: 8 (48435) 2-57-91, р/с 40702810022240190168, в банке КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612**

Заказчик: **Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ", ИНН 8901019442, 249100, Калужская обл, Тарусский р-н, Таруса г, Ленина ул, дом 18, р/с 40702810922240010063, в банке КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612**

Основание: **Договор № 07-03/14 от 27.03.2014г**

№	Наименование работ, услуг	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1	проектная документация на клп	1	шт	45 000,00	45 000,00
2	проектная документация на гаражный бокс	1	шт	45 000,00	45 000,00

Итого: 90 000,00
Без налога (НДС) -

Всего оказано услуг 2, на сумму 90 000,00 руб.
Девяносто тысяч рублей 00 копеек

Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеет.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО "Архитектурно-проектное бюро"

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ"

Уграк А. В.

Акт № от 22 сентября 2021 г.

Исполнитель: **ООО "Проектно - сметные работы", ИНН 4027058615, р/с 40702810822240104257, в банке КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612**

Заказчик: **Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ", ИНН 8901019442, 249100, Калужская обл, Тарусский р-н, Таруса г, Ленина ул, дом 18, р/с 40702810922240010063, в банке КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612**

Основание: **15 от 07.04.2021**

№	Наименование работ, услуг	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1	ПСД на строительство газовой котельной с установкой двух котлов		шт	1 500 000,00	1 500 000,00

Итого: 1 500 000,00

Без налога (НДС) -

Всего оказано услуг 1, на сумму 1 500 000,00 руб.

Один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек

Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеет.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО "Проектно - сметные работы"

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ"

Моршинин К. В.

Акт № от г.

Исполнитель: **ООО "ПОИСК", ИНН 4027105135, р/с 40702810000000001132, в банке ООО БАНК "ЭЛИТА", БИК 042908762, к/с 30101810500000000762**

Заказчик: **Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ", ИНН 8901019442, 249100, Калужская обл, Тарусский р-н, Таруса г, Ленина ул, дом 18, р/с 40702810922240010063, в банке КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612**

Основание: **П-01-21 от 26.05.2021**

№	Наименование работ, услуг	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1	Разработка документации по обустройству водозаборного узла		шт	803 000,00	803 000,00

Итого: 803 000,00

Без налога (НДС) -

Всего оказано услуг 1, на сумму 803 000,00 руб.

Восемьсот три тысячи рублей 00 копеек

Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеет.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО "ПОИСК"

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной ответственностью "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "СЕВЕРАГРОПРОЕКТ"

Моршинин К. В.

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектирование объектов промышленного и
гражданского назначения
«Интеграл»

Комплекс по производству биологически активных добавок из продуктов животного происхождения, расположенный по адресу: Калужская область, Тарусский район, г. Таруса, ул. Ленина, д. 118. Реконструкция. III этап строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

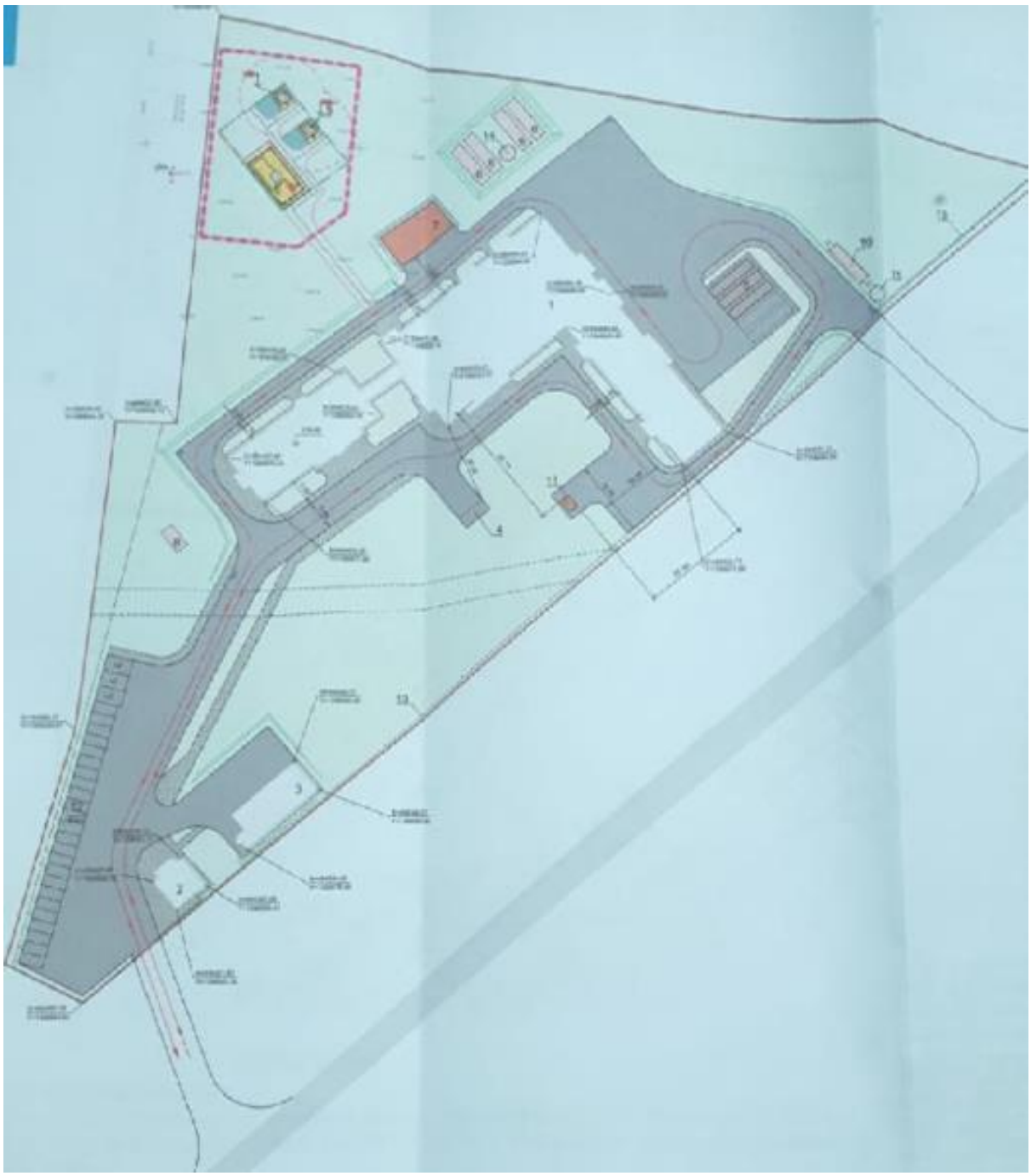
Раздел 1 «Пояснительная записка»

Текстовая часть

0520-ПЗ

Том 1

Тула 2020



Технико-экономические показатели объекта приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Количество	Ед. изм.
	Общие показатели		
1	Площадь участка	25000	кв.м
2	Площадь застройки территории	2863,84	кв.м
3	Площадь застройки территории(реконструируемого объекта)	2326,00	кв.м
4	Процент застройки в границах земельного участка	11,45	%
5	Площадь покрытий	7605,2	кв.м
6	Площадь проектируемого озеленения	953,37	кв.м
7	Строительный объём.	20787,5	куб.м
	Блок 1 (включая переходную галерею) Выше отметки 0,000 Ниже отметки 0,000	4 143,0 3 239,4 904,5	куб.м
	Блок 2 Выше отметки -0,650 (пол первого этажа) Ниже отметки -0,650 (пол первого этажа)	10 503,5 8 002,05 2 501,45	куб.м
	Блок 3 Выше отметки -0,650 (пол первого этажа) Ниже отметки -0,650 (пол первого этажа)	6 141,0 5 019,2 1 121,8	куб.м
8	Количество этажей (разно этажный комплекс)	1-2	эт
	Блок 1	2	эт
	Блок 2	1	эт
	Блок 3	1	эт
9	Общая площадь здания в том числе:	3006,67	кв.м
	Блок 1 (включая переходную галерею)	851,67	кв.м
	Блок 2	1536,12	кв.м
	Блок 3	618,88	кв.м

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

15

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Административно-производственное здание	
2	Контрольно-пропускной пункт	
3	Гараж на 4 м/места	
4	Площадка для дизельгенераторной установки	
5	Площадка размещения рефрижераторов	3 единицы + 2 перспективное развитие
6	Противопожарные резервуары	
7	Блочно-модульная котельная	
8	ГРПШ	
9, 9а, 9б	ВЗУ с системой водоподготовки	
10	Очистные сооружения	
11	Трансформаторная подстанция	
12	Площадка для парковки автотранспорта	
13	Ограждение территории	L=741.00 м
14	Насосная станция пожаротушения	
15	Канализационная насосная станция	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

NN поз. по ГП	Наименование	Кол-во	Примечание
9	Здание станции водоочистки	1	Проектируемая (надземное сооружение) (72,00 м2)
9а	Скважина N1 проектируемая	1	Проектируемый павильон скважины (7,20 м2)
9б	Скважина N2 проектируемая	1	Проектируемый павильон скважины (7,20 м2)

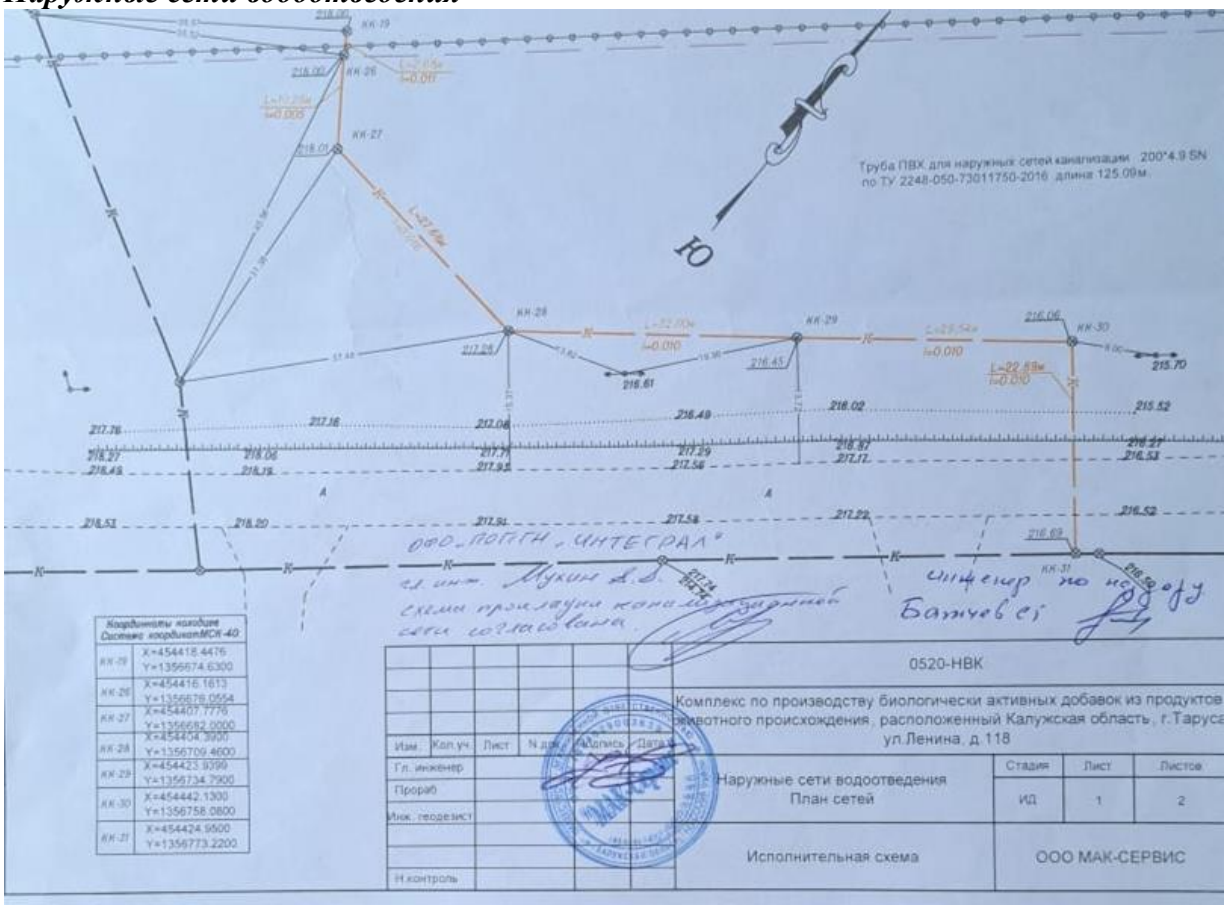
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

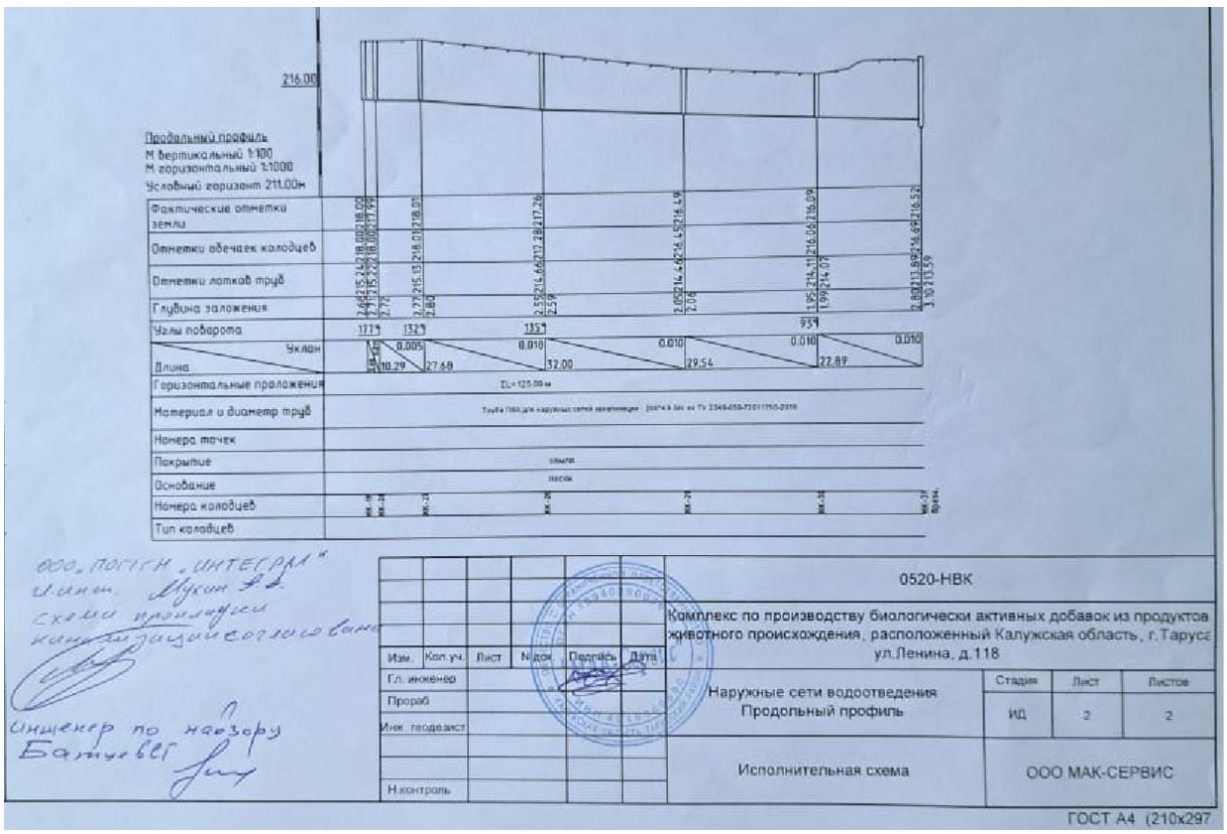
Граница земельного участка

Проектируемые объекты

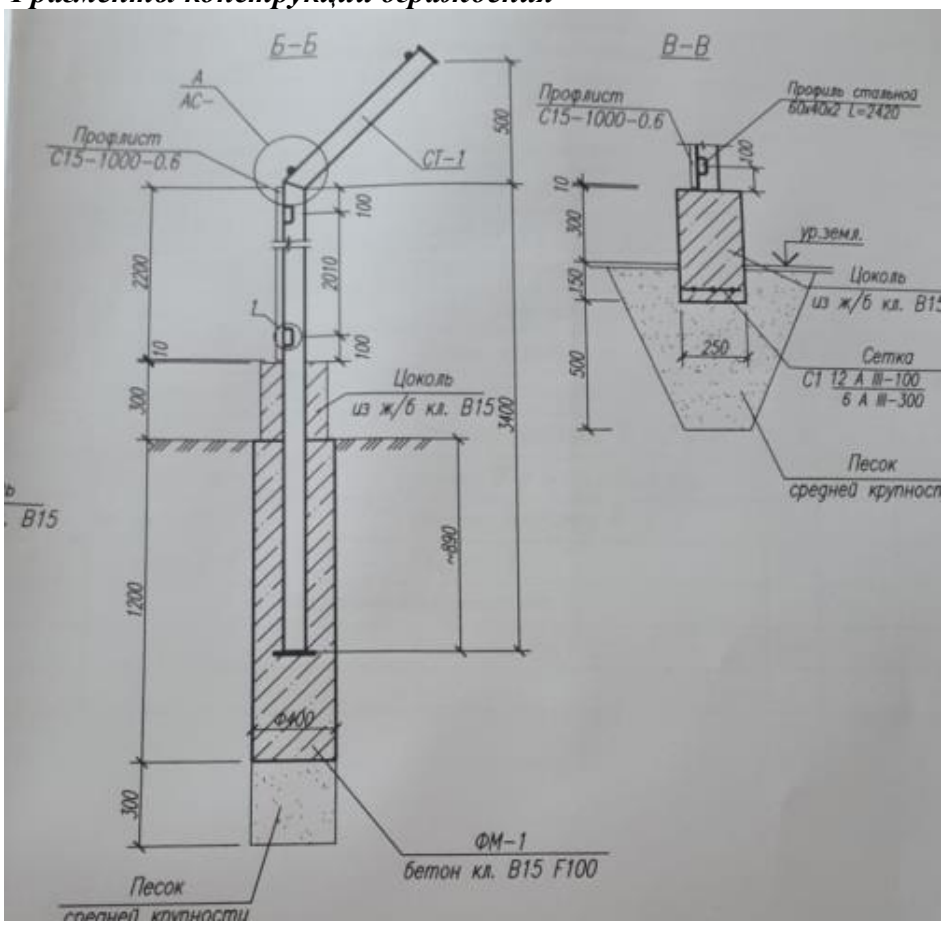
Существующая автодорога

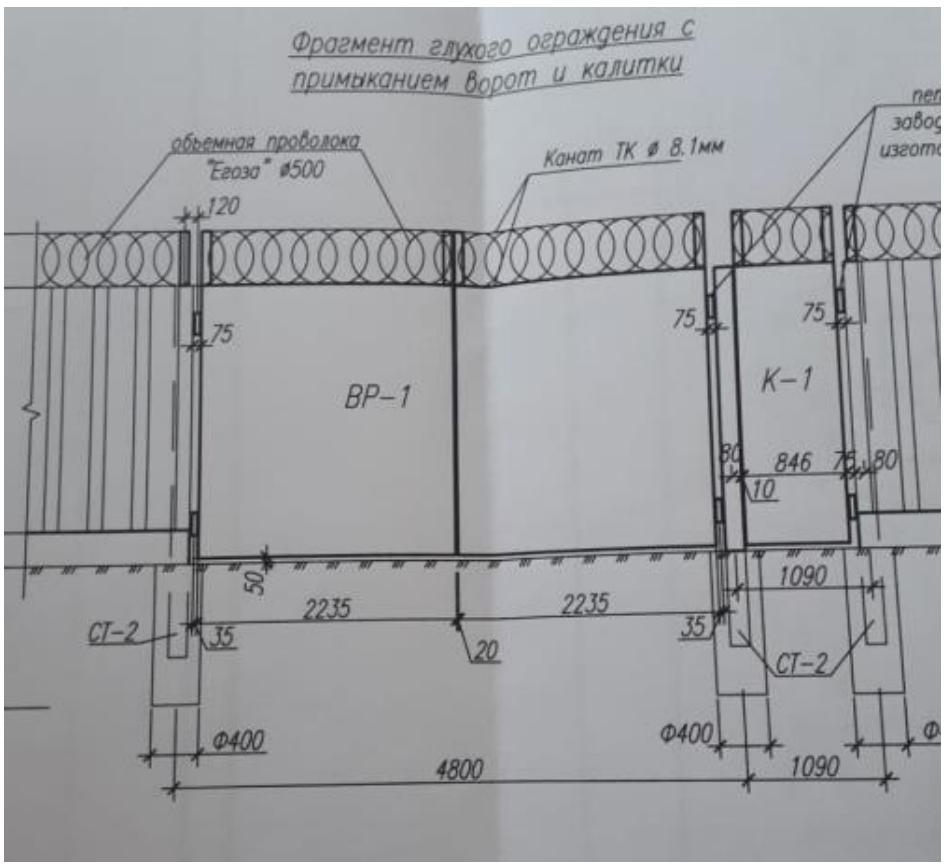
Наружные сети водоотведения





Фрагменты конструкций ограждения





ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

© КО-ИНВЕСТ Опцион 2021

БЛОК ЛЕВОМИЦЕТИНА

Этажность: 4, Высота, м: 5.1 - 5.35 | КС-4

ОПИСАНИЕ:
4 пролета с 2 этажной частью
24 × 126 × 20.30 (10.70) м
Сетка колонн: 6 × 6 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный / монолитный железобетонный
КАРКАС - Сборный железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Легкобетонные
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / два слоя рубероида
ПРОЕМЫ - Деревянные / стальные
ПОЛЫ - Бетонные / поливинилацетатные / кислотоупорная плитка / керамическая плитка
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Отмостка, крыльца, каналы

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

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.05.000.0003	37700		Standard	РУБ. на 1 м3	7 554

	фундаменты, подземная часть	каркас	стены наружные, возможна отделка	стены внутренние, перегородки, системы, блоки	перекрытия и покрытия	проемы	лестницы, балконы, подвалы	проемы	полы	внутренняя отделка	прочие конструкции	общестроительные работы, лифты	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электроснабжение и освещение	слаботочные системы	прочие системы (устройство, оборудование)	объект в целом
ruП3.05.000.0003	830,90	906,47	755,33	226,51	604,40	226,51		830,90	982,56	453,34		302,09	982,05	211,41	241,63			7554,00
	11,00%	12,00%	10,00%	3,00%	8,00%	3,00%		11,00%	13,01%	6,00%		4,00%	13,00%	2,80%	3,20%			100,00%

385

БЛОК МЕЛКОТОННАЖНЫХ ПРОИЗВОДСТВ

Этажность: 1 / 3 | КС-4

ОПИСАНИЕ:
4 пролета
24 × 168 × 10.80 (6) м
Сетка колонн: 6 × 6 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный / монолитный железобетонный
КАРКАС - Сборный железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Легкобетонные / кирпичные
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Из стеклоблоков / гипсобетонные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / два слоя рубероида
ПРОЕМЫ - Деревянные / стальные
ПОЛЫ - Бетонные / поливинилацетатные / кислотоупорная плитка / керамическая плитка
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная

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

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.05.000.0004	40600		Standard	РУБ. на 1 м3	8 053

	фундаменты, подземная часть	каркас	стены наружные, возможна отделка	стены внутренние, перегородки, системы, блоки	перекрытия и покрытия	проемы	лестницы, балконы, подвалы	проемы	полы	внутренняя отделка	прочие конструкции	общестроительные работы, лифты	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электроснабжение и освещение	слаботочные системы	прочие системы (устройство, оборудование)	объект в целом
ruП3.05.000.0004	885,89	1128,28	724,88	241,63	644,07	322,02		483,04	724,88	885,89		241,63	1006,61	442,96	322,02			8053,00
	11,00%	14,01%	9,00%	3,00%	8,00%	4,00%		6,00%	9,00%	11,00%		3,00%	12,50%	5,50%	4,00%			100,00%

ВИВАРИЙ

Этажность: 1, Высота, м: 7.9 | КС-1

ОПИСАНИЕ:
3 пролета
12.50 × 33.20 × 7.90 м

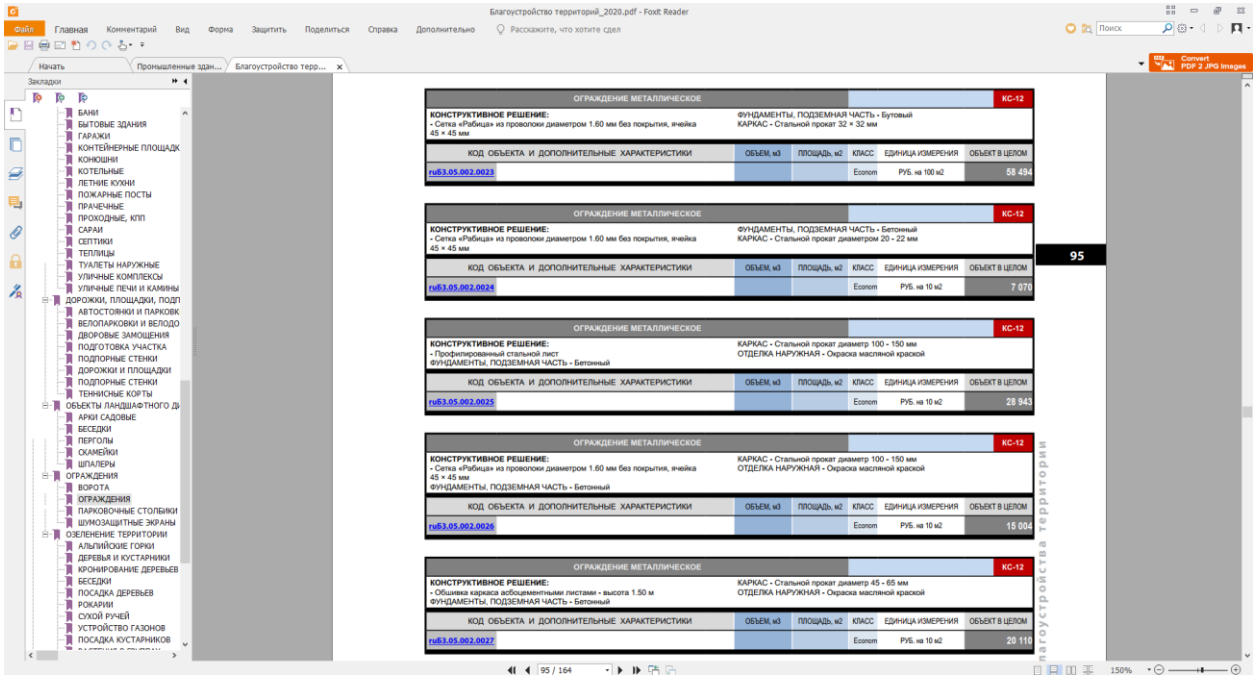
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный / монолитный железобетонный
КАРКАС - Сборный железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / два слоя рулонная
ПРОЕМЫ - Деревянные
ПОЛЫ - Мозаичные / керамическая плитка / цементные
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Каналы, отмостка

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

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.05.000.0005	8130		Standard	РУБ. на 1 м3	7 352

	фундаменты, подземная часть	каркас	стены наружные, возможна отделка	стены внутренние, перегородки, системы, блоки	перекрытия и покрытия	проемы	лестницы, балконы, подвалы	проемы	полы	внутренняя отделка	прочие конструкции	общестроительные работы, лифты	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электроснабжение и освещение	слаботочные системы	прочие системы (устройство, оборудование)	объект в целом
ruП3.05.000.0005	955,89	367,66	1544,08	514,52	808,82	367,66		514,52	367,66	367,66		220,59	889,53	220,59	213,22			7352,00
	13,00%	5,00%	21,00%	7,00%	11,00%	5,00%		7,00%	5,00%	5,00%		3,00%	12,10%	3,00%	2,90%			100,00%

* Отличающийся параметр в группе



ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Сетка «Рабица» из проволоки диаметром 1.60 мм без покрытия, ячейка 45 × 45 мм

ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый
КАРКАС - Стальной прокат 32 × 32 мм

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.002.0023			Econom	РУБ. на 100 м2	58 494

ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Сетка «Рабица» из проволоки диаметром 1.60 мм без покрытия, ячейка 45 × 45 мм

ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный
КАРКАС - Стальной прокат диаметром 20 - 22 мм

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.002.0024			Econom	РУБ. на 10 м2	7 070

ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Профилированный стальной лист

ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный

КАРКАС - Стальной прокат диаметр 100 - 150 мм
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Окраска масляной краской

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.002.0025			Econom	РУБ. на 10 м2	28 943

ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Сетка «Рабица» из проволоки диаметром 1.60 мм без покрытия, ячейка 45 × 45 мм

ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный

КАРКАС - Стальной прокат диаметр 100 - 150 мм
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Окраска масляной краской

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.002.0026			Econom	РУБ. на 10 м2	15 004

ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ — КС-12

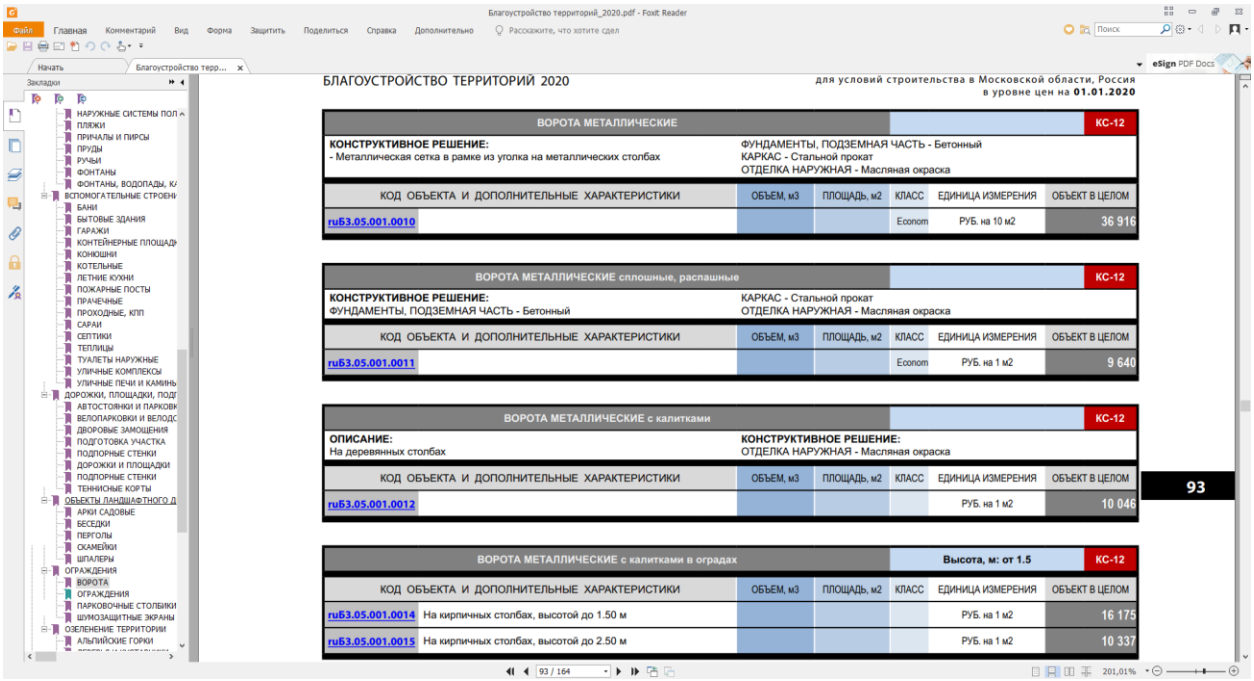
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Обшивка каркаса асбоцементными листами - высота 1.50 м

ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный

КАРКАС - Стальной прокат диаметр 45 - 65 мм
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Окраска масляной краской

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.002.0027			Econom	РУБ. на 10 м2	20 110

95



БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на **01.01.2020**

ВОРОТА МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Металлическая сетка в рамке из уголка на металлических столбах

ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный
КАРКАС - Стальной прокат
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Масляная окраска

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.001.0010			Econom	РУБ. на 10 м2	36 916

ВОРОТА МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ сплошные, распашные — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный

КАРКАС - Стальной прокат
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Масляная окраска

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.001.0011			Econom	РУБ. на 1 м2	9 640

ВОРОТА МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ с калитками — КС-12

ОПИСАНИЕ:
На деревянных столбах

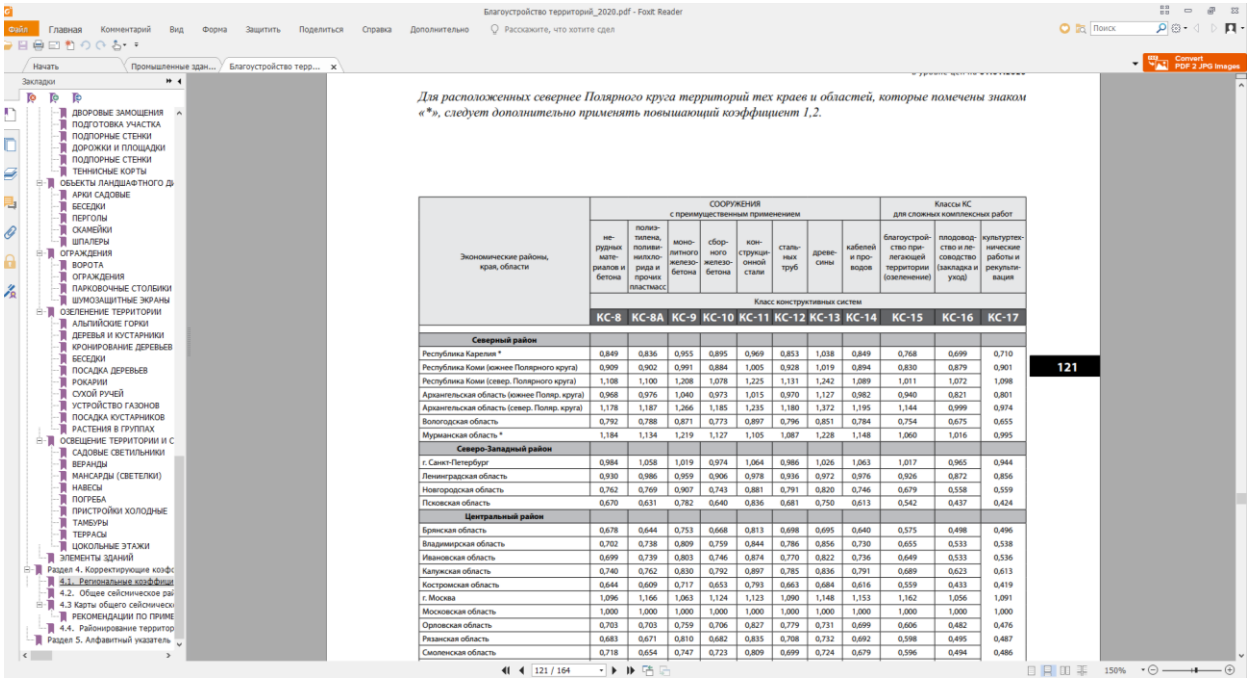
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Масляная окраска

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.001.0012				РУБ. на 1 м2	10 046

ВОРОТА МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ с калитками в оградах — Высота, м: от 1.5 — КС-12

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.001.0014	На кирпичных столбах, высотой до 1.50 м				РУБ. на 1 м2	16 175
ru53.05.001.0015	На кирпичных столбах, высотой до 2.50 м				РУБ. на 1 м2	10 337

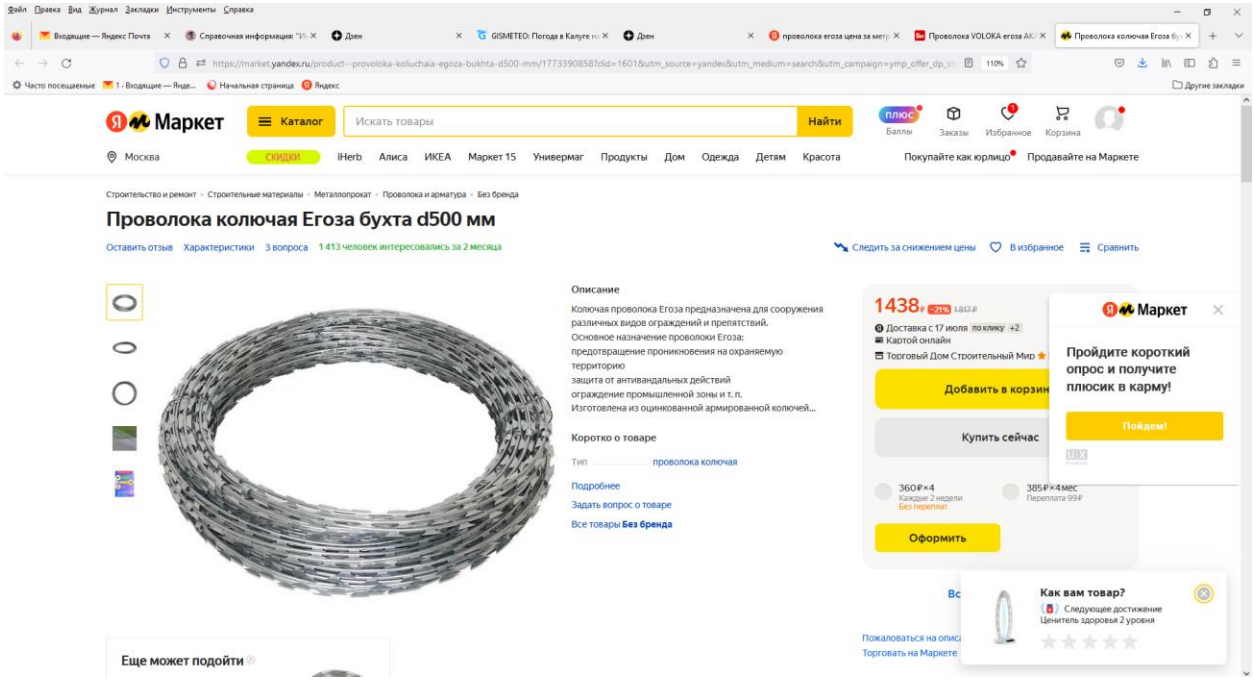
93



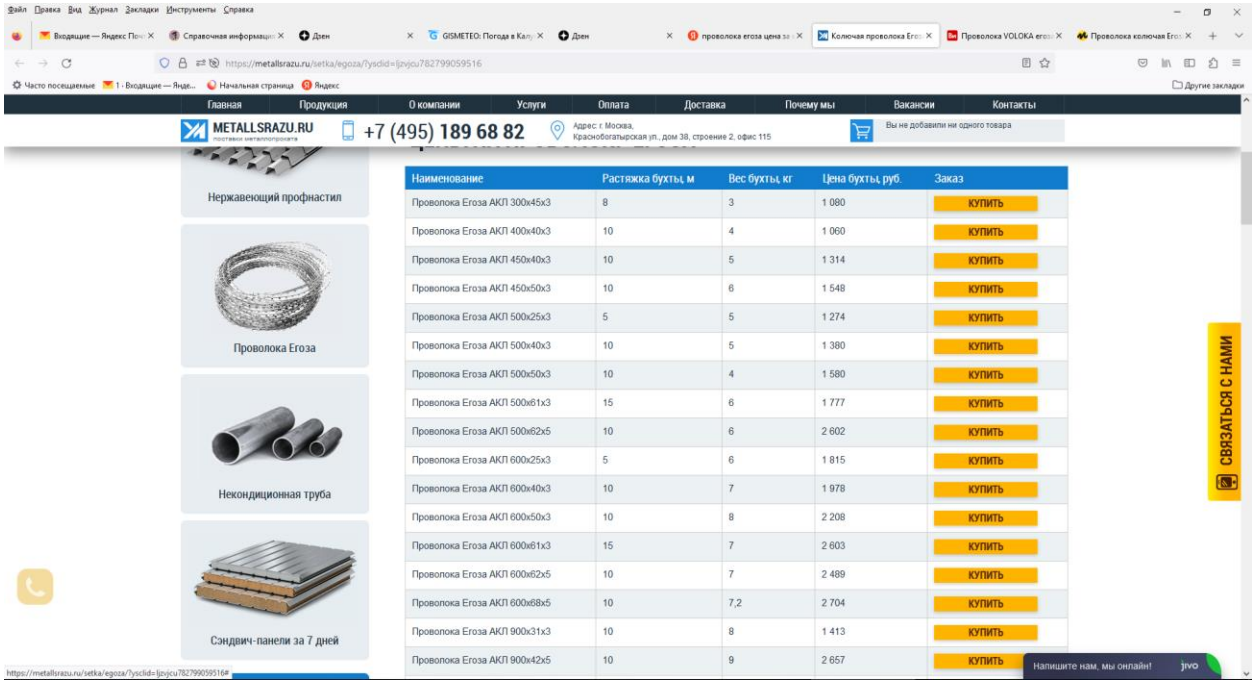
Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2.*

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культуртехнические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем										
	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 *	0,849	0,836	0,955	0,895	0,969	0,853	1,038	0,849	0,768	0,699	0,710
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,909	0,902	0,991	0,884	1,005	0,928	1,019	0,894	0,830	0,879	0,901
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,108	1,100	1,208	1,078	1,225	1,131	1,242	1,089	1,011	1,072	1,098
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,968	0,976	1,040	0,973	1,015	0,970	1,127	0,982	0,940	0,821	0,801
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,178	1,187	1,266	1,185	1,235	1,180	1,372	1,195	1,144	0,999	0,974
Вологодская область	0,792	0,788	0,871	0,773	0,897	0,796	0,851	0,784	0,754	0,675	0,655
Мурманская область *	1,184	1,134	1,219	1,127	1,105	1,087	1,228	1,148	1,060	1,016	0,995
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	0,984	1,058	1,019	0,974	1,064	0,986	1,026	1,063	1,017	0,965	0,944
Ленинградская область	0,930	0,986	0,959	0,906	0,978	0,936	0,972	0,976	0,926	0,872	0,856
Новгородская область	0,762	0,769	0,907	0,743	0,881	0,791	0,820	0,746	0,679	0,558	0,559
Псковская область	0,670	0,631	0,782	0,640	0,836	0,681	0,750	0,613	0,542	0,437	0,424
Центральный район											
Брянская область	0,678	0,644	0,753	0,668	0,813	0,698	0,695	0,640	0,575	0,498	0,496
Владимирская область	0,702	0,738	0,809	0,759	0,844	0,786	0,856	0,730	0,655	0,533	0,538
Ивановская область	0,699	0,739	0,803	0,746	0,874	0,770	0,822	0,736	0,649	0,533	0,536
Калужская область	0,740	0,762	0,830	0,792	0,897	0,785	0,836	0,791	0,689	0,623	0,613
Костромская область	0,644	0,609	0,717	0,653	0,793	0,663	0,684	0,616	0,559	0,433	0,419
г. Москва	1,096	1,166	1,063	1,124	1,123	1,090	1,148	1,153	1,162	1,056	1,091
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	0,703	0,703	0,759	0,706	0,827	0,779	0,731	0,699	0,606	0,482	0,476
Рязанская область	0,683	0,671	0,810	0,682	0,835	0,708	0,732	0,692	0,598	0,495	0,487
Смоленская область	0,718	0,654	0,747	0,723	0,809	0,699	0,724	0,679	0,596	0,494	0,486

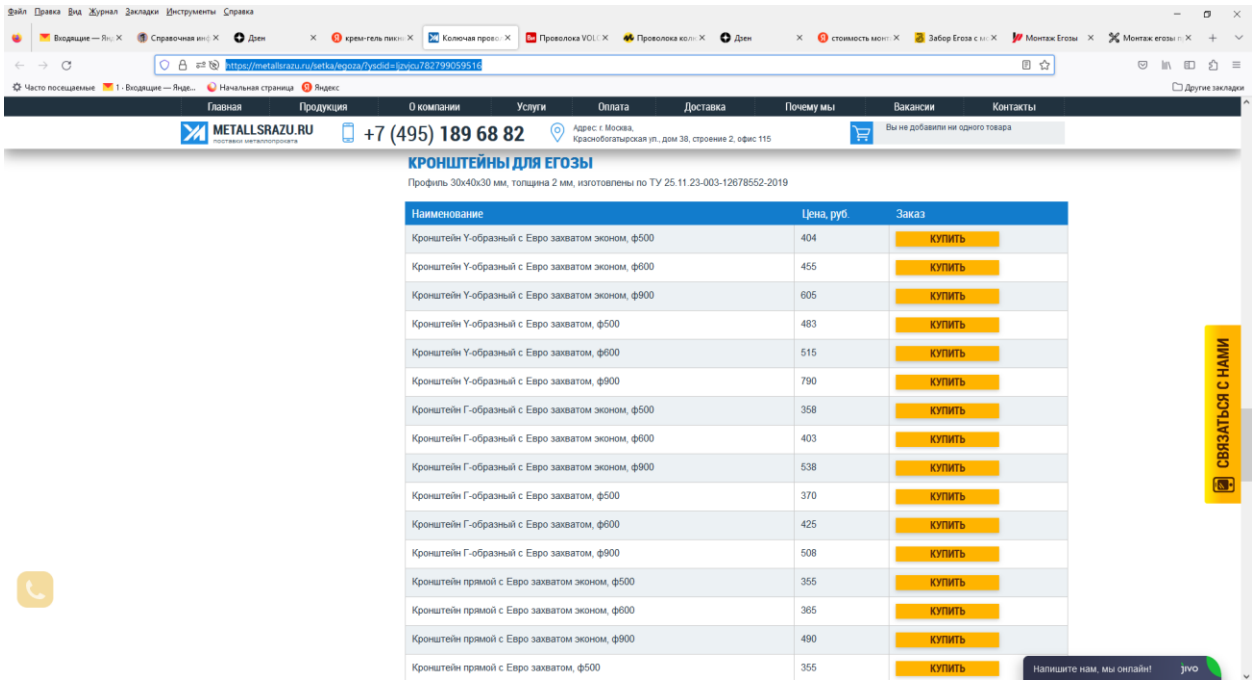
121



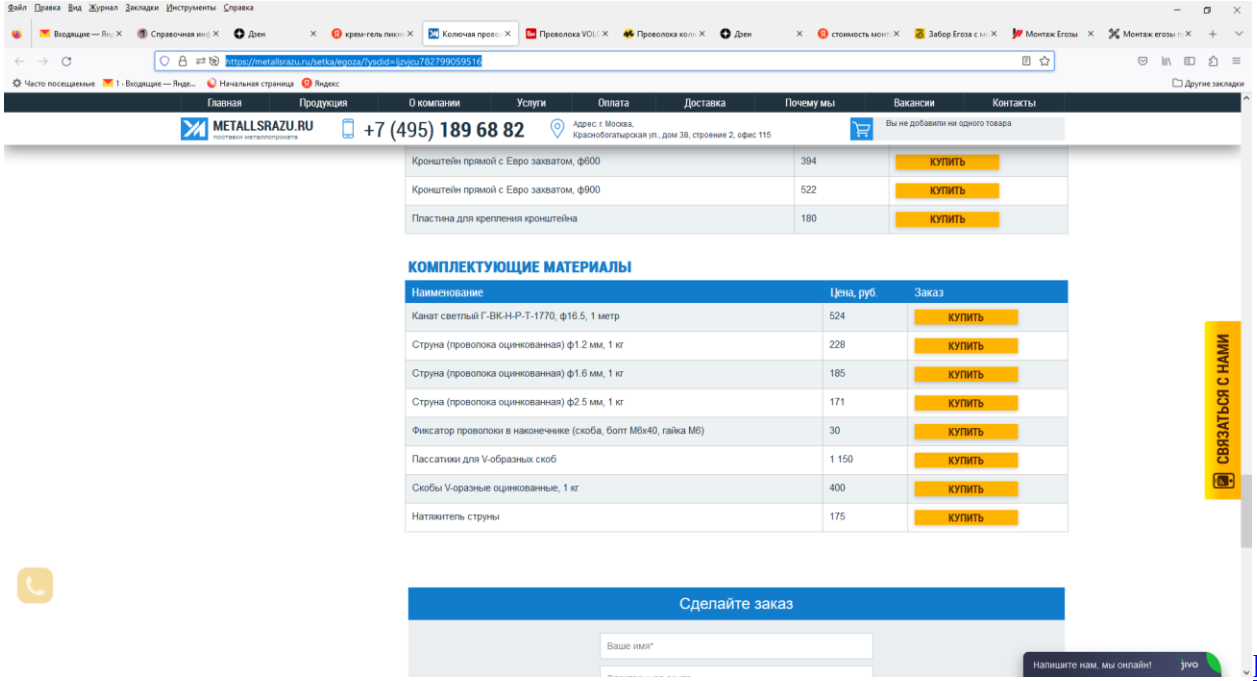
https://market.yandex.ru/product--provoloka-koliuchaia-egoza-bukhta-d500-mm/1773390858?clid=1601&utm_source=yandex&utm_medium=search&utm_campaign=ymp_offer_dp_stroika_tprc_05_shyb_search_rus&utm_term=13021343%7C101823626087&utm_content=cid%3A89612069%7Cgid%3A5223832653%7Caid%3A14462730939%7Cph%3A7%7Cpt%3Apremium%7Cpn%3A1%7Csrc%3Anone%7Cst%3Asearch%7Crid%3A7%7Ccgcid%3A0&sku=101823626087&cpa=1



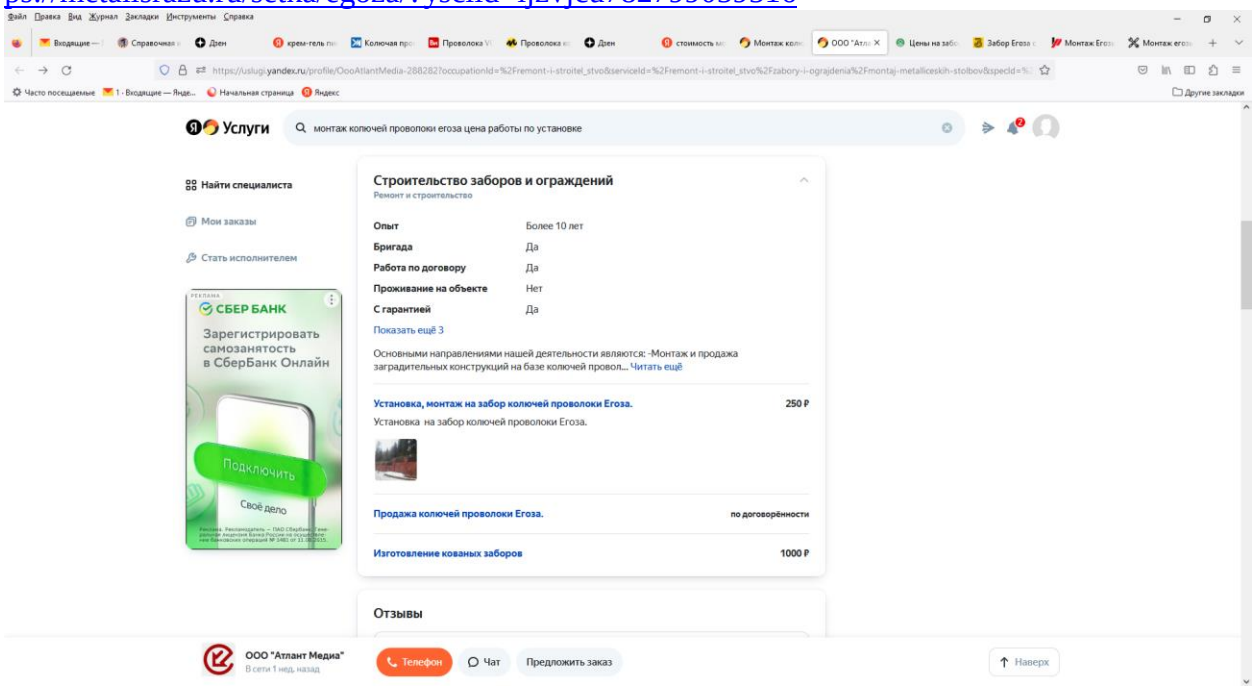
Наименование	Растяжка бухты, м	Вес бухты, кг	Цена бухты, руб.	Заказ
Проволока Егоза АКЛ 300x45x3	8	3	1 080	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 400x40x3	10	4	1 060	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 450x40x3	10	5	1 314	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 450x50x3	10	6	1 548	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 500x25x3	5	5	1 274	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 500x40x3	10	5	1 380	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 500x50x3	10	4	1 580	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 500x61x3	15	6	1 777	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 500x62x5	10	6	2 602	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 600x25x3	5	6	1 815	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 600x40x3	10	7	1 978	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 600x50x3	10	8	2 208	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 600x61x3	15	7	2 603	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 600x62x5	10	7	2 489	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 600x68x5	10	7,2	2 704	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 900x31x3	10	8	1 413	КУПИТЬ
Проволока Егоза АКЛ 900x42x5	10	9	2 657	КУПИТЬ



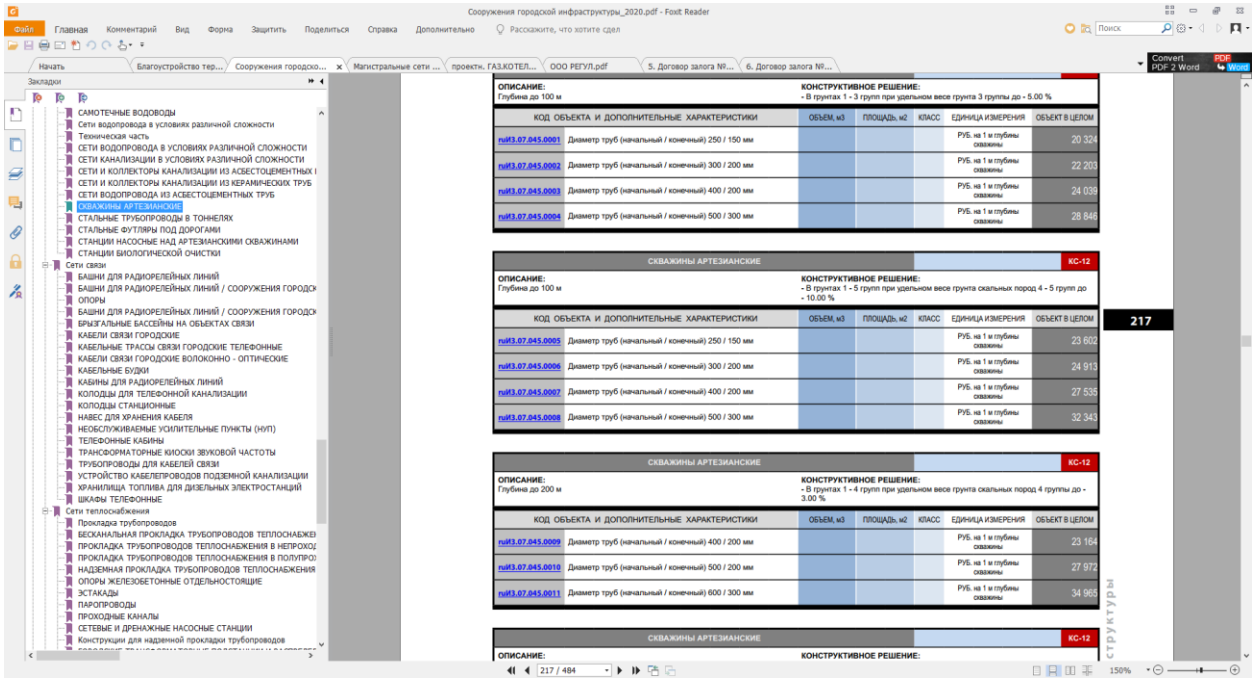
Наименование	Цена, руб.	Заказ
Кронштейн Y-образный с Евро захватом эконом, ф500	404	КУПИТЬ
Кронштейн Y-образный с Евро захватом эконом, ф600	455	КУПИТЬ
Кронштейн Y-образный с Евро захватом эконом, ф900	605	КУПИТЬ
Кронштейн Y-образный с Евро захватом, ф500	483	КУПИТЬ
Кронштейн Y-образный с Евро захватом, ф600	515	КУПИТЬ
Кронштейн Y-образный с Евро захватом, ф900	790	КУПИТЬ
Кронштейн Г-образный с Евро захватом эконом, ф500	358	КУПИТЬ
Кронштейн Г-образный с Евро захватом эконом, ф600	403	КУПИТЬ
Кронштейн Г-образный с Евро захватом эконом, ф900	538	КУПИТЬ
Кронштейн Г-образный с Евро захватом, ф500	370	КУПИТЬ
Кронштейн Г-образный с Евро захватом, ф600	425	КУПИТЬ
Кронштейн Г-образный с Евро захватом, ф900	508	КУПИТЬ
Кронштейн прямой с Евро захватом эконом, ф500	355	КУПИТЬ
Кронштейн прямой с Евро захватом эконом, ф600	365	КУПИТЬ
Кронштейн прямой с Евро захватом эконом, ф900	490	КУПИТЬ
Кронштейн прямой с Евро захватом, ф500	355	КУПИТЬ



htt
ps://metallsrazu.ru/setka/egoza/?ysclid=ljzvjcu782799059516



https://uslugi.yandex.ru/profile/OooAtlantMedia-288282?occupationId=%2Fremont-i-stroitel_stvo&serviceId=%2Fremont-i-stroitel_stvo%2Fzabory-i-ograjdenia%2Fmontaj-metalliceskih-stolbov&specId=%2Fremont-i-stroitel_stvo%2Fzabory-i-ograjdenia&text=%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%B6+%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B9+%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BA%D0%B8+%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D0%B7%D0%B0+%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0+%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D1%8B+%D0%BF%D0%BE+%D1%83%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B5#/remont-i-stroitel_stvo/zabory-i-ograjdenia



СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ — КС-12

ОПИСАНИЕ: Глубина до 100 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - В грунтах 1 - 3 групп при удельном весе грунта 3 группы до - 5.00 %

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.045.0001	Диаметр труб (начальный / конечный) 250 / 150 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	20 324
ruИ3.07.045.0002	Диаметр труб (начальный / конечный) 300 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	22 203
ruИ3.07.045.0003	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	24 039
ruИ3.07.045.0004	Диаметр труб (начальный / конечный) 500 / 300 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	28 846

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ — КС-12

ОПИСАНИЕ: Глубина до 100 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - В грунтах 1 - 5 групп при удельном весе грунта скальных пород 4 - 5 групп до - 10.00 %

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.045.0005	Диаметр труб (начальный / конечный) 250 / 150 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	23 602
ruИ3.07.045.0006	Диаметр труб (начальный / конечный) 300 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	24 913
ruИ3.07.045.0007	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	27 535
ruИ3.07.045.0008	Диаметр труб (начальный / конечный) 500 / 300 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	32 343

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ — КС-12

ОПИСАНИЕ: Глубина до 200 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - В грунтах 1 - 4 групп при удельном весе грунта скальных пород 4 группы до - 3.00 %

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.045.0009	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	23 164
ruИ3.07.045.0010	Диаметр труб (начальный / конечный) 500 / 200 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	27 972
ruИ3.07.045.0011	Диаметр труб (начальный / конечный) 600 / 300 мм				РУБ. на 1 м глубины скважины	34 965

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ — КС-12

ОПИСАНИЕ:

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

217

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ — Этажность: 1 — КС-14т

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.10.001.0014	В - 532 с двумя трансформаторами по 100 кВА				РУБ. на 1 шт	1 170 029
ruИ3.10.001.0015	В - 532 с двумя трансформаторами по 180 кВА				РУБ. на 1 шт	1 323 980
ruИ3.10.001.0016	В - 532 с двумя трансформаторами по 320 кВА				РУБ. на 1 шт	1 427 897

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ — Этажность: 1 — КС-14т

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр

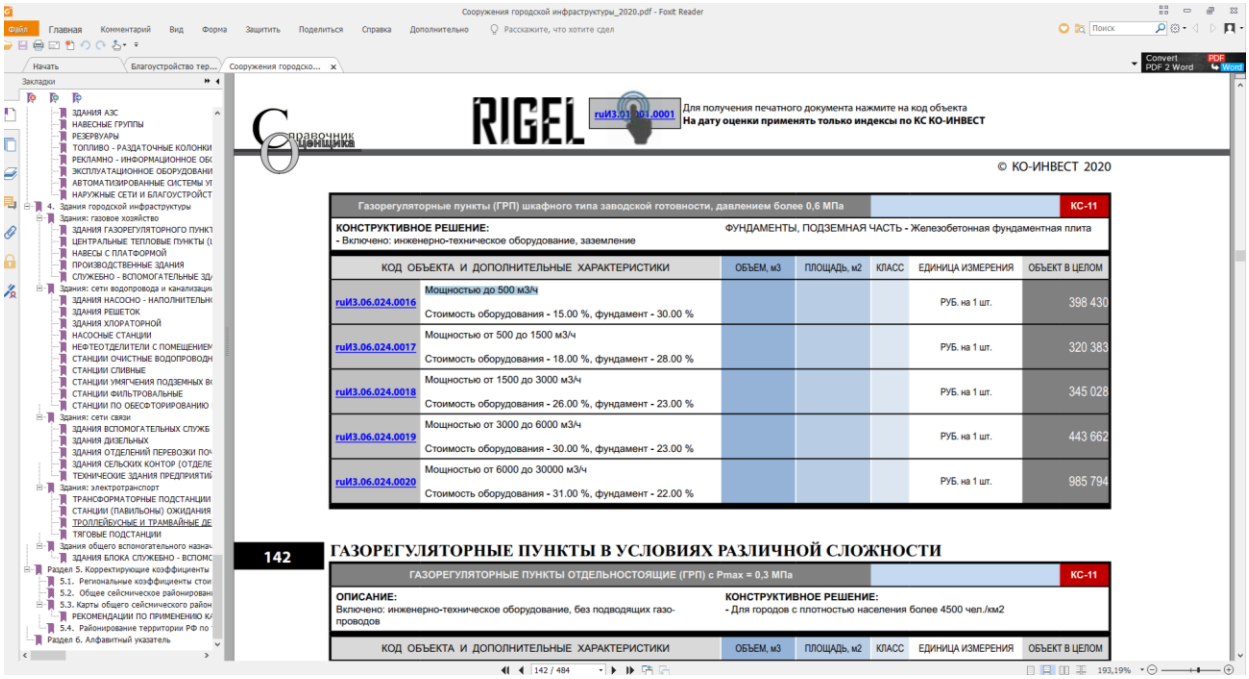
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.10.001.0017	К - 31 - 400м с трансформатором 100 кВА				РУБ. на 1 шт	1 027 624
ruИ3.10.001.0018	К - 31 - 400м с трансформатором 160 кВА				РУБ. на 1 шт	1 108 449
ruИ3.10.001.0019	К - 31 - 400м с трансформатором 250 кВА				РУБ. на 1 шт	1 216 214
ruИ3.10.001.0020	К - 31 - 400м с трансформатором 400 кВА				РУБ. на 1 шт	1 354 770
ruИ3.10.001.0021	К - 31 - 630м с трансформатором 630 кВА				РУБ. на 1 шт	1 485 629

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ — Этажность: 1 — КС-14т

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ

267



Сооружения городской инфраструктуры_2020.pdf - Foxit Reader

RIGEL ruИ3.01.001.0001 Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

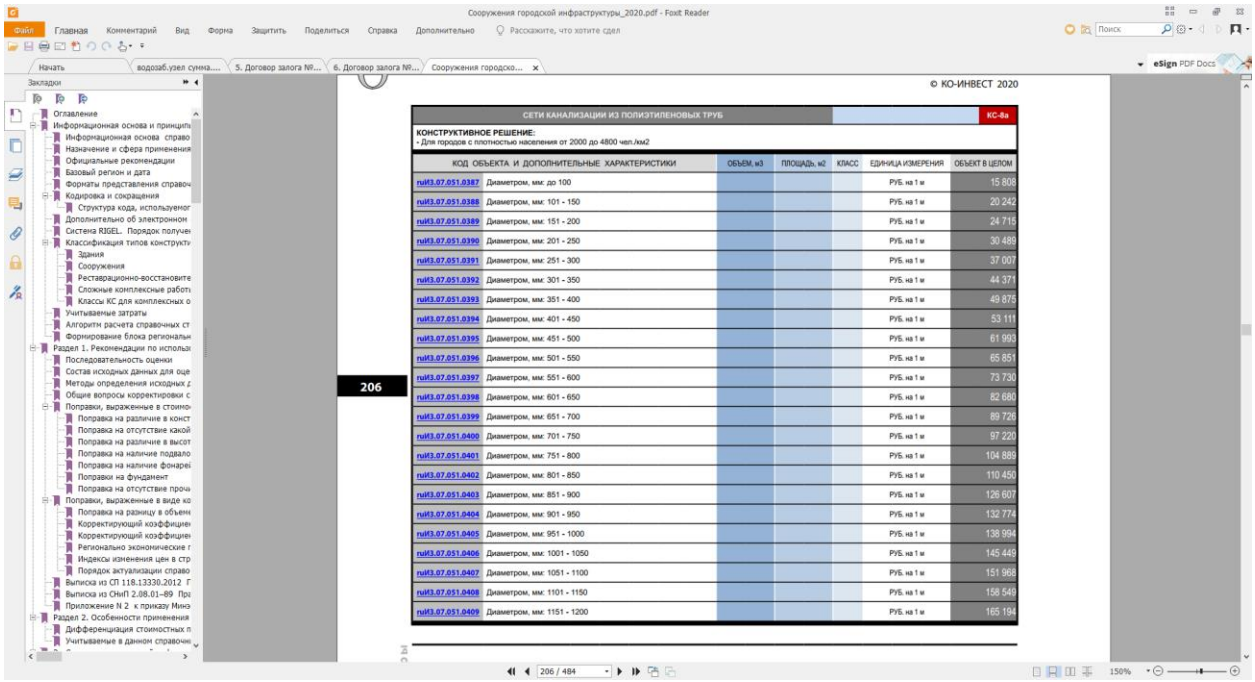
© КО-ИНВЕСТ 2020

Газорегуляторные пункты (ГРП) шкафного типа заводской готовности, давлением более 0,6 МПа						КС-11
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Включено: инженерно-техническое оборудование, заземление		ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонная фундаментная плита				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.024.0016	Мощностью до 500 м3/ч Стоимость оборудования - 15.00 %, фундамент - 30.00 %				РУБ. на 1 шт.	398 430
ruИ3.06.024.0017	Мощностью от 500 до 1500 м3/ч Стоимость оборудования - 18.00 %, фундамент - 28.00 %				РУБ. на 1 шт.	320 383
ruИ3.06.024.0018	Мощностью от 1500 до 3000 м3/ч Стоимость оборудования - 26.00 %, фундамент - 23.00 %				РУБ. на 1 шт.	345 028
ruИ3.06.024.0019	Мощностью от 3000 до 6000 м3/ч Стоимость оборудования - 30.00 %, фундамент - 23.00 %				РУБ. на 1 шт.	443 662
ruИ3.06.024.0020	Мощностью от 6000 до 30000 м3/ч Стоимость оборудования - 31.00 %, фундамент - 22.00 %				РУБ. на 1 шт.	985 794

142 ГАЗОРЕГУЛЯТОРНЫЕ ПУНКТЫ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ

ГАЗОРЕГУЛЯТОРНЫЕ ПУНКТЫ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИЕ (ГРП) с Pmax = 0,3 МПа	КС-11
ОПИСАНИЕ: Включено: инженерно-техническое оборудование, без подводящих газопроводов	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Для городов с плотностью населения более 4500 чел./км2

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ

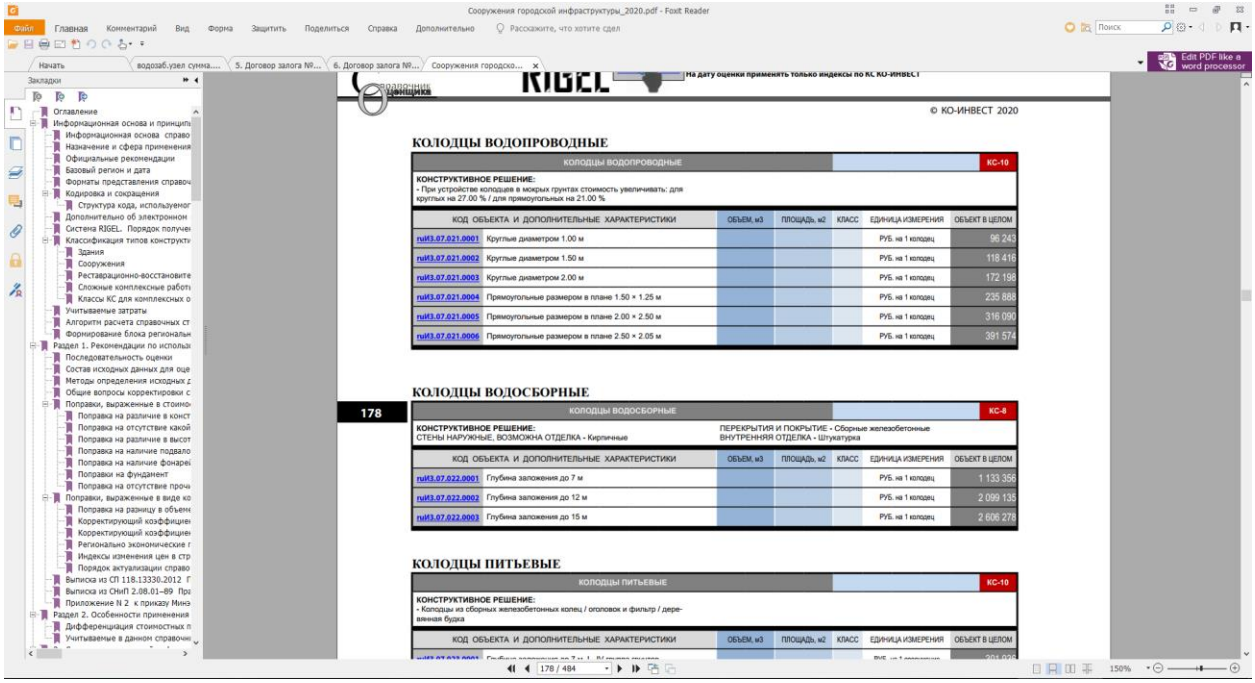


Сооружения городской инфраструктуры_2020.pdf - Foxit Reader

© КО-ИНВЕСТ 2020

СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ						КС-8а
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Для городов с плотностью населения от 2000 до 4800 чел./км2						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.051.0387	Диаметром, мм: до 100				РУБ. на 1 м	15 808
ruИ3.07.051.0388	Диаметром, мм: 101 - 150				РУБ. на 1 м	20 242
ruИ3.07.051.0389	Диаметром, мм: 151 - 200				РУБ. на 1 м	24 715
ruИ3.07.051.0390	Диаметром, мм: 201 - 250				РУБ. на 1 м	30 488
ruИ3.07.051.0391	Диаметром, мм: 251 - 300				РУБ. на 1 м	37 007
ruИ3.07.051.0392	Диаметром, мм: 301 - 350				РУБ. на 1 м	44 371
ruИ3.07.051.0393	Диаметром, мм: 351 - 400				РУБ. на 1 м	49 875
ruИ3.07.051.0394	Диаметром, мм: 401 - 450				РУБ. на 1 м	53 111
ruИ3.07.051.0395	Диаметром, мм: 451 - 500				РУБ. на 1 м	61 993
ruИ3.07.051.0396	Диаметром, мм: 501 - 550				РУБ. на 1 м	65 851
ruИ3.07.051.0397	Диаметром, мм: 551 - 600				РУБ. на 1 м	73 730
ruИ3.07.051.0398	Диаметром, мм: 601 - 650				РУБ. на 1 м	82 680
ruИ3.07.051.0399	Диаметром, мм: 651 - 700				РУБ. на 1 м	89 726
ruИ3.07.051.0400	Диаметром, мм: 701 - 750				РУБ. на 1 м	97 220
ruИ3.07.051.0401	Диаметром, мм: 751 - 800				РУБ. на 1 м	104 889
ruИ3.07.051.0402	Диаметром, мм: 801 - 850				РУБ. на 1 м	110 450
ruИ3.07.051.0403	Диаметром, мм: 851 - 900				РУБ. на 1 м	126 607
ruИ3.07.051.0404	Диаметром, мм: 901 - 950				РУБ. на 1 м	132 774
ruИ3.07.051.0405	Диаметром, мм: 951 - 1000				РУБ. на 1 м	138 994
ruИ3.07.051.0406	Диаметром, мм: 1001 - 1050				РУБ. на 1 м	145 449
ruИ3.07.051.0407	Диаметром, мм: 1051 - 1100				РУБ. на 1 м	151 968
ruИ3.07.051.0408	Диаметром, мм: 1101 - 1150				РУБ. на 1 м	158 549
ruИ3.07.051.0409	Диаметром, мм: 1151 - 1200				РУБ. на 1 м	165 194

206



© КО-ИНВЕСТ 2020

КОЛОДЦЫ ВОДОПРОВОДНЫЕ

КОЛОДЦЫ ВОДОПРОВОДНЫЕ					КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - При устройстве колодцев в мокрых грунтах стоимость увеличивать: для круглых на 27.00 % / для прямоугольных на 21.00 %					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
rui03.07.021.0001	Круглые диаметром 1.00 м			РУБ. на 1 колодец	96 243
rui03.07.021.0002	Круглые диаметром 1.50 м			РУБ. на 1 колодец	118 416
rui03.07.021.0003	Круглые диаметром 2.00 м			РУБ. на 1 колодец	172 198
rui03.07.021.0004	Прямоугольные размером в плане 1.50 × 1.25 м			РУБ. на 1 колодец	235 888
rui03.07.021.0005	Прямоугольные размером в плане 2.00 × 2.50 м			РУБ. на 1 колодец	316 090
rui03.07.021.0006	Прямоугольные размером в плане 2.50 × 2.05 м			РУБ. на 1 колодец	391 574

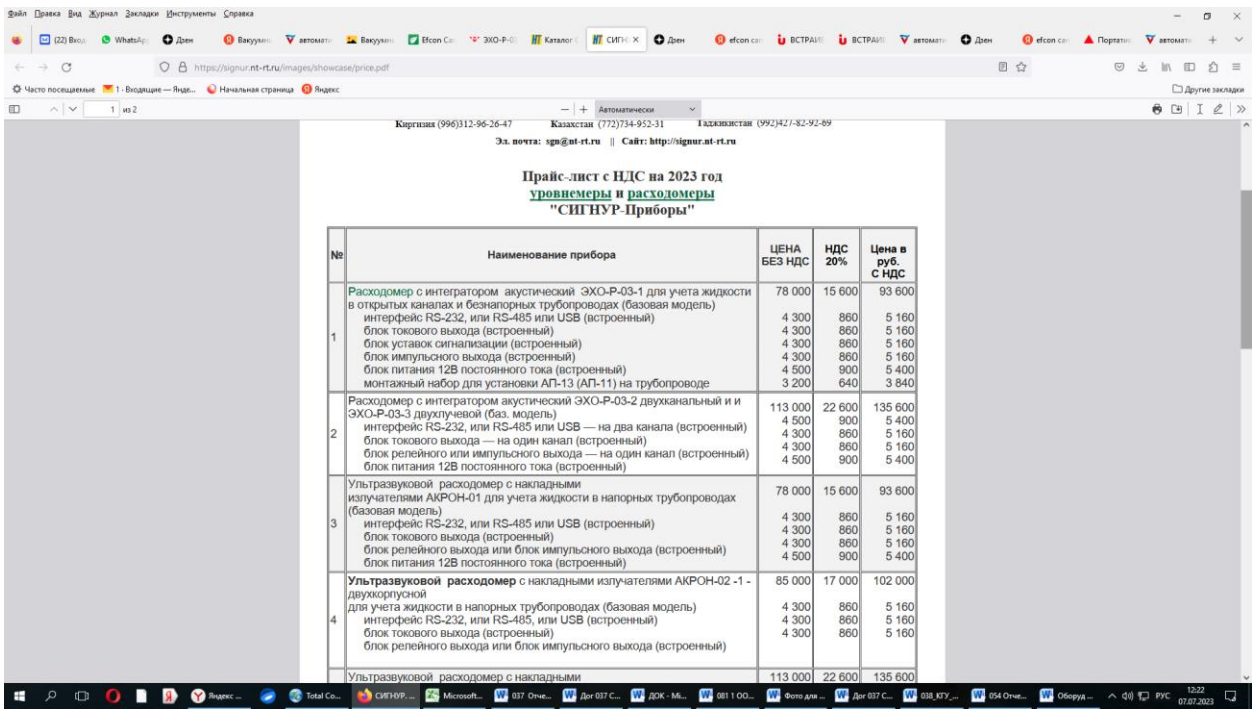
КОЛОДЦЫ ВОДОСБОРНЫЕ

178

КОЛОДЦЫ ВОДОСБОРНЫЕ					КС-8
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Штукатурка			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
rui03.07.022.0001	Глубина заложения до 7 м			РУБ. на 1 колодец	1 133 356
rui03.07.022.0002	Глубина заложения до 12 м			РУБ. на 1 колодец	2 099 135
rui03.07.022.0003	Глубина заложения до 15 м			РУБ. на 1 колодец	2 606 278

КОЛОДЦЫ ПИТЬЕВЫЕ

КОЛОДЦЫ ПИТЬЕВЫЕ					КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Колодцы из сборных железобетонных колец / оголовок и фильтр / дере- вянная будка					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ



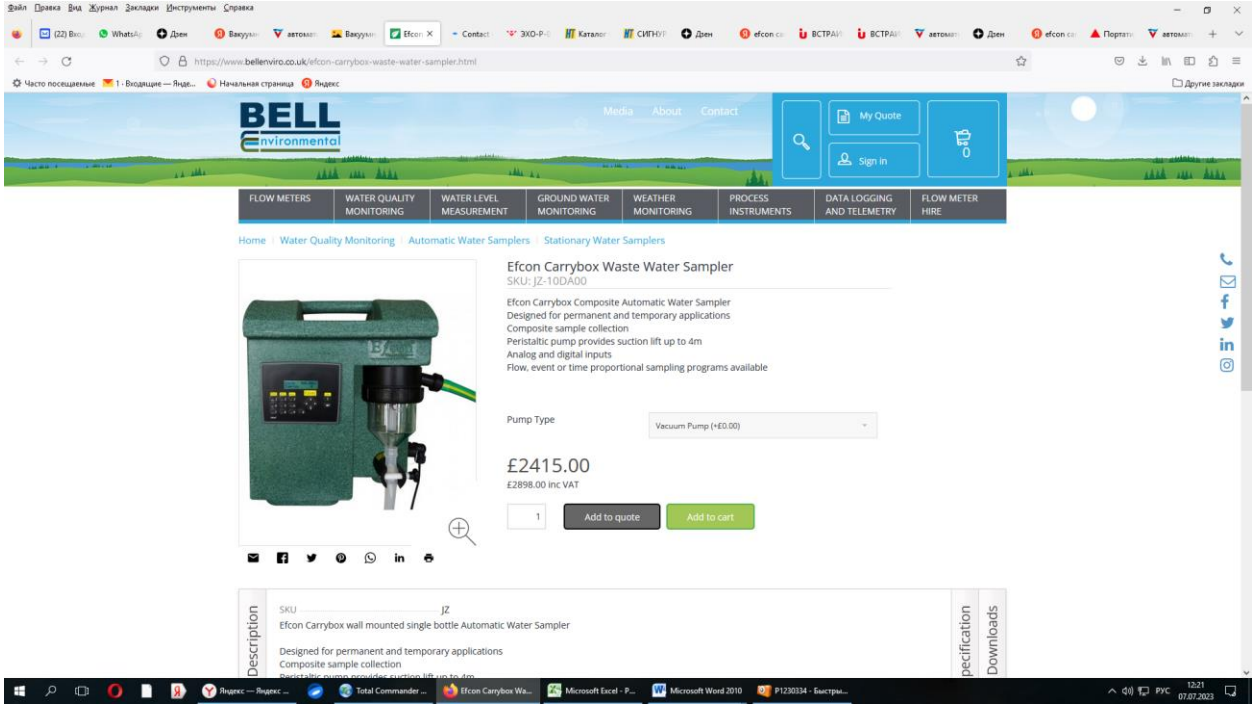
Киргизия (996)312-96-26-47 Казахстан (772)734-952-31 Таджикистан (992)427-82-92-69

Эл. почта: sgn@nt-rt.ru || Сайт: http://signur.nt-rt.ru

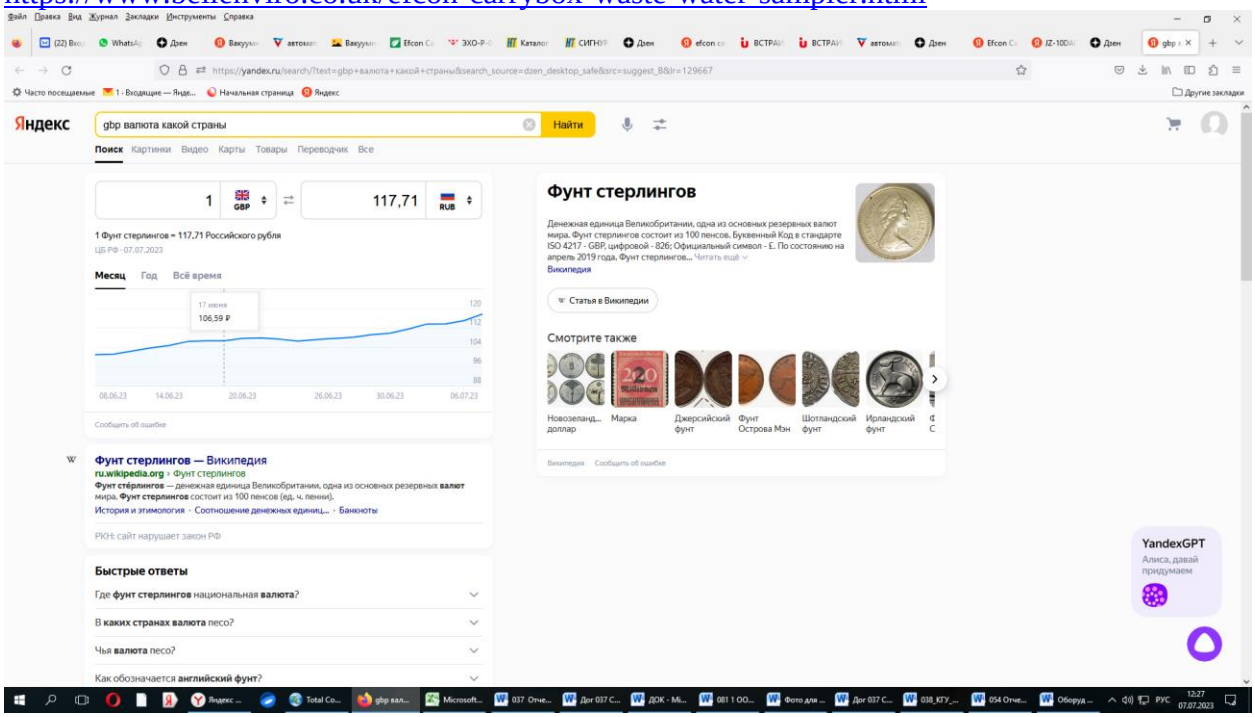
Прайс-лист с НДС на 2023 год
уровнемеры и расходомеры
"СИГНУР-Приборы"

№	Наименование прибора	ЦЕНА БЕЗ НДС	НДС 20%	Цена в руб. С НДС
1	Расходомер с интегратором акустический ЭХО-Р-03-1 для учета жидкости в открытых каналах и безнапорных трубопроводах (базовая модель)	78 000	15 600	93 600
	интерфейс RS-232, или RS-485 или USB (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок токового выхода (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок уставок сигнализации (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок импульсного выхода (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок питания 12В постоянного тока (встроенный)	4 500	900	5 400
	монтажный набор для установки АП-13 (АП-11) на трубопроводе	3 200	640	3 840
2	Расходомер с интегратором акустический ЭХО-Р-03-2 двухканальный и и ЭХО-Р-03-3 двухлучевой (баз. модель)	113 000	22 600	135 600
	интерфейс RS-232, или RS-485 или USB — на два канала (встроенный)	4 500	900	5 400
	блок токового выхода — на один канал (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок релейного или импульсного выхода — на один канал (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок питания 12В постоянного тока (встроенный)	4 500	900	5 400
3	Ультразвуковой расходомер с накладными излучателями АКРОН-01 для учета жидкости в напорных трубопроводах (базовая модель)	78 000	15 600	93 600
	интерфейс RS-232, или RS-485 или USB (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок токового выхода (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок релейного выхода или блок импульсного выхода (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок питания 12В постоянного тока (встроенный)	4 500	900	5 400
4	**Ультразвуковой расходомер** с накладными излучателями АКРОН-02 -1 - двухкорпусной для учета жидкости в напорных трубопроводах (базовая модель)	85 000	17 000	102 000
	интерфейс RS-232, или RS-485, или USB (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок токового выхода (встроенный)	4 300	860	5 160
	блок релейного выхода или блок импульсного выхода (встроенный)	4 300	860	5 160
	Ультразвуковой расходомер с накладными	113 000	22 600	135 600

https://signur.nt-rt.ru/images/showcase/price.pdf



https://www.bellenviro.co.uk/efcon-carrybox-waste-water-sampler.html

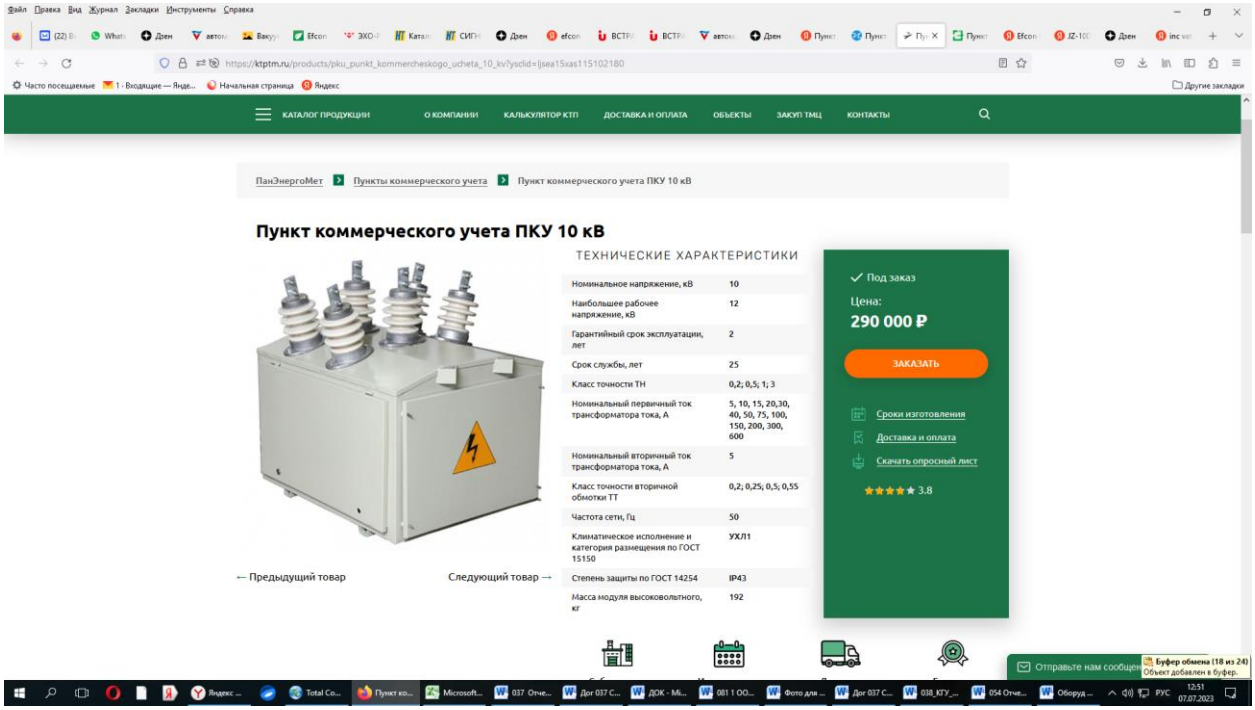


https://yandex.ru/

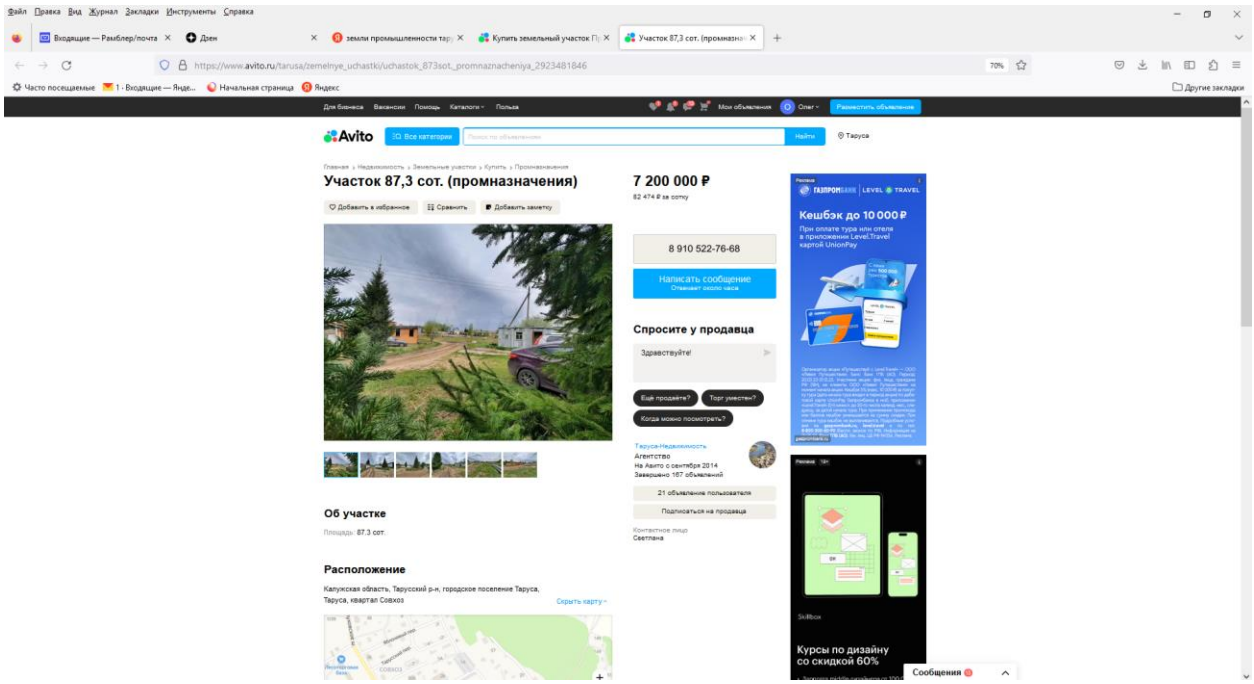
2898.00£. с НДС

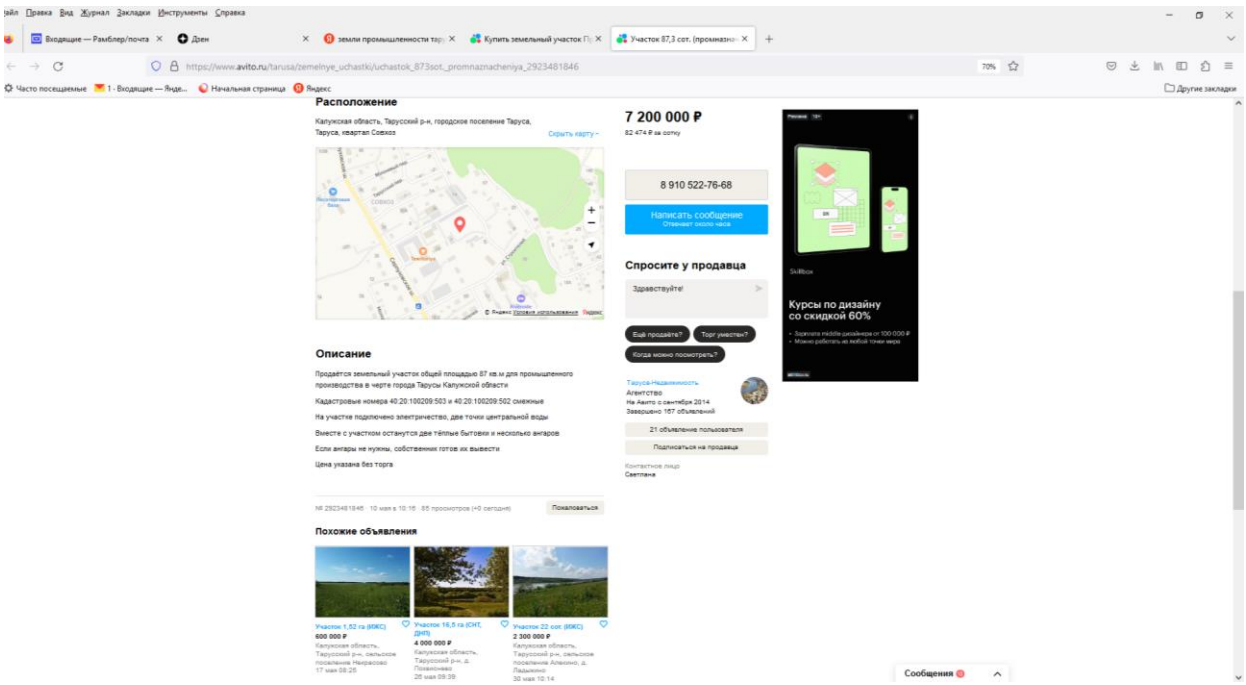
1 Фунт стерлингов = 106,59 Российского рубля (на дату оценки)

2898£. х 106,59 руб. = 308 897,82 руб.



https://ktptm.ru/products/pku_punkt_kommercheskogo_ucheta_10_kv?ysclid=ljsea15xas115102180





https://www.avito.ru/tarusa/zemelnye_uchastki/uchastok_873sot._promnaznacheniya_2923481846

Калужская область, Тарусский р-н, городское поселение Таруса, Таруса, квартал Совхоз

Продаётся земельный участок общей площадью 87,3 сот для промышленного производства в черте города Тарусы Калужской области

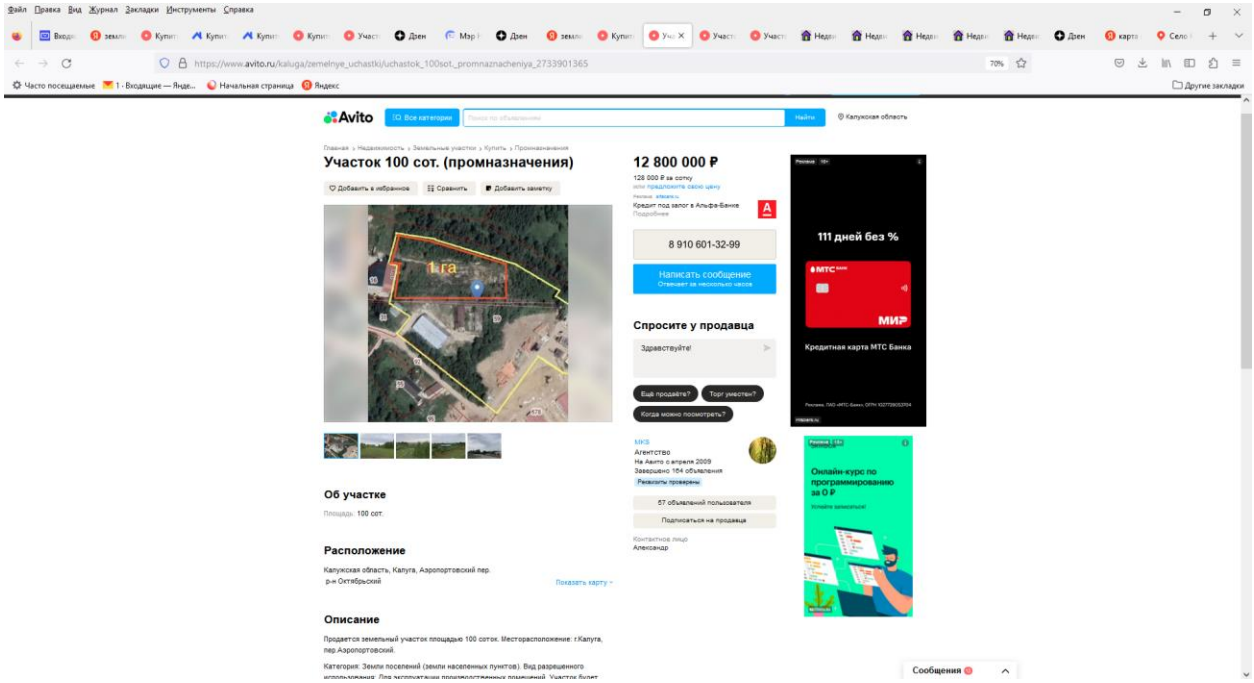
Кадастровые номера 40:20:100209:503 и 40:20:100209:502 смежные

На участке подключено электричество, две точки центральной воды

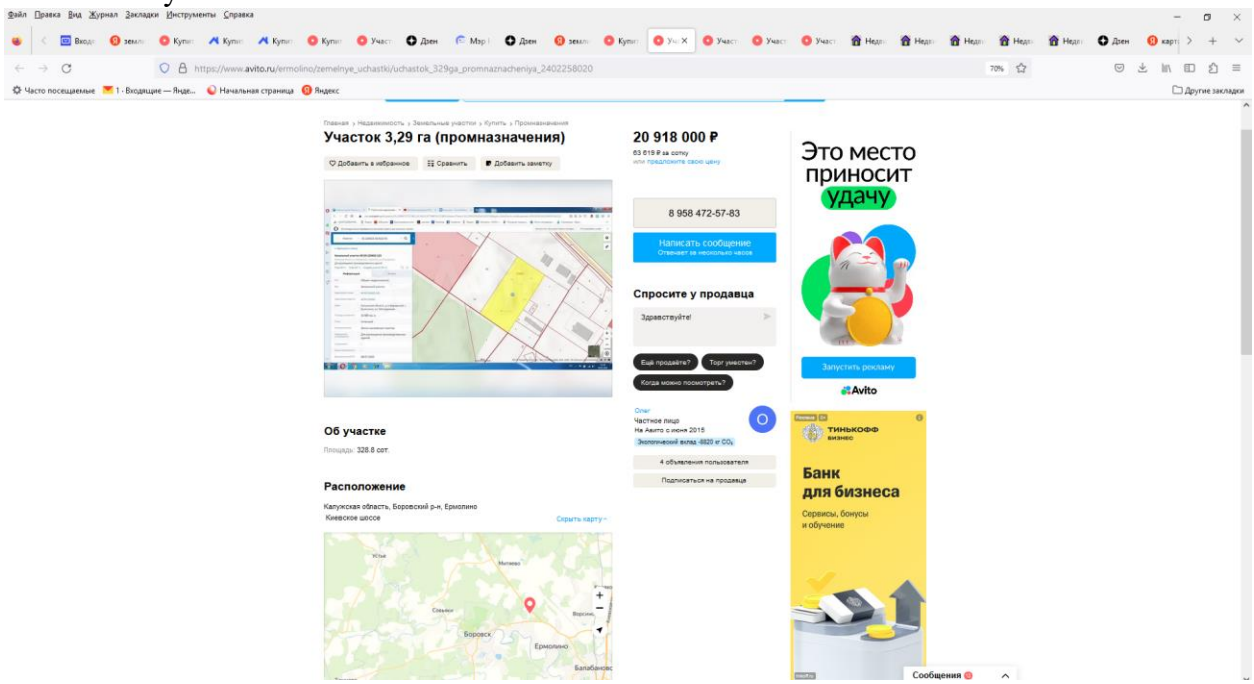
Вместе с участком останутся две тёплые бытовки и несколько ангаров

Если ангары не нужны, собственник готов их вывести

Цена указана без торга



https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2733901365
Продается земельный участок площадью 100 соток. Месторасположение: г.Калуга, пер.Аэропортовский.
Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов). Вид разрешенного использования: Для эксплуатации производственных помещений. Участок будет сформирован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 40:26:000105:59.
Земельный участок в собственности.



https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_329ga_promnaznacheniya_2402258020
Калужская область, Боровский р-н, Ермолино
Земельный участок 40:03:120402:123, площадь 3,2883 Га, в черте г.Ермолино, ул.Молодежная, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов. Коммуникации по границе участка: электричество (напряжение 10кВ), газопровод среднего давления (3атм),водопровод, хоз.бытовая канализация, оптоволокно Ростелеком. 63 613 руб.за сотку, включая возможность подключения к коммуникациям. Возможно деление участка на две части.