



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №178-25

**об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимости и сооружений, расположенных по
адресу: Владимирская область,
г. Александров**

**ЗАКАЗЧИК:
ООО «Энергоцентр»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 16 апреля 2025 г.
Дата составления отчета: 17 апреля 2025 г.

г. Уфа –2025 г.

Конкурсному управляющему ООО «Энергоцентр»
Кулиеву Ф.М.

Уважаемый Фарахим Муталлим Оглы!

В соответствии с договором №178 от 13 февраля 2025 года произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Владимирская область, г. Александров.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Владимирская область, г. Александров, определенная по состоянию на 16 апреля 2025 года с учетом округления составляет 9 982 000 (Девять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	Нежилое здание бойлерной с галлереей, кад. №33:17:000605:403	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 22	549,5	854 000
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 23	1 784,80	1 453 000
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	428	968 000
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	459	599 000
5	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2	5 676	6 108 000
Итого				9 982 000

Примечание: Подпункт 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ устанавливает, что операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должника, признанного несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
Генеральный директор
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1.1 Основание для проведения оценки	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
1.4 Дата оценки.....	4
1.5 Дата составления и порядковый номер отчета.....	4
1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ).....	8
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	11
8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	20
9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	20
10. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	26
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ (ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ).....	42
15. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	45
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	45
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	46

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ВВЕДЕНИЕ)

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №178 от 13 февраля 2025 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Владимирская область, г. Александров

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Нежилое здание бойлерной с галлереей, кад. №33:17:000605:403	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 22	549,5
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 23	1 784,80
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	428
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	459
5	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2	5 676

более подробно см. раздел 6 «Описание объекта оценки»

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Владимирская область, г. Александров, определенная по состоянию на 16 апреля 2025 года с учетом округления составляет 9 982 000 (Девять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	Нежилое здание бойлерной с галлереей, кад. №33:17:000605:403	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 22	549,5	854 000
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 23	1 784,80	1 453 000
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	428	968 000
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	459	599 000
5	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2	5 676	6 108 000
Итого				9 982 000

1.4 Дата оценки

16 апреля 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 178-25 от 17 апреля 2025 года.

1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Владимирская область, г. Александров

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.
-------	---------------------	-------	----------------

1	Нежилое здание бойлерной с галлереей, кад. №33:17:000605:403	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 22	549,5
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 23	1 784,80
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	428
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	459
5	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2	5 676

более подробно см. раздел 6 «Описание объекта оценки»

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

Ограничения (обременения) этих прав:

№ п/п	Наименование, кад.№	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	Нежилое здание бойлерной с галлереей, кад. №33:17:000605:403	Не зарегистрировано
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	Не зарегистрировано
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	Запрещение регистрации 33:17:000609:489-33/094/2024-2
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	Не зарегистрировано
5	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	Не зарегистрировано

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для продажи объекта оценки в рамках конкурсного производства согласно (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве).

2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.5 Предпосылки определения рыночной стоимости:

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – вынужденная сделка в рамках конкурсного производства согласно (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве).

2.6 Дата оценки

16 апреля 2025 года

2.7 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.9 Ограничения оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Отсутствуют.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

2.12 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки, предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Нежилое здание бойлерной с галлереей, кад. №33:17:000605:403	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 22	549,5
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 23	1 784,80
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	428
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	459
5	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2	5 676

2.15 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое здание бойлерной с галлереей, кад. №33:17:000605:403	549,5	23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19251732
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	1 784,80	23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19253029
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	428	23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19545424
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	459	23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19550272
5	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	5 676	23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102

2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.

Ограничения (обременения) права – см.пункт 2.1.

2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества. Проведен анализ соответствия данных в документах с данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

2.18 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр не производился. Фотоматериалы, а так же вся необходимая информация для проведения процедуры Оценки предоставлены Заказчиком согласно техническому заданию к договору.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Энергоцентр». ИНН 3301016930. ОГРН 1043303202073 от 13 мая 2004 г. Адрес: 601655, Владимирская область, Александровский район, город Александров, ул. Гагарина, д.2.

Собственник – Общество с ограниченной ответственностью «Энергоцентр». ИНН 3301016930. ОГРН 1043303202073 от 13 мая 2004 г. Адрес: 601655, Владимирская область, Александровский район, город Александров, ул. Гагарина, д.2.

Сведения об оценочной компании - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 15/3, помещ. 18, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2735463036 от 20.12.2024г., сроком с 14.01.2025г. по 13.01.2026г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Оценщик: Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 18 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в CAO "РЕСО-Гарантия", полис №922/2710737264 от 05.11.2024 г. сроком с 03.12.2024 г. по 02.12.2025 г. на сумму 30 000 000 руб г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №037625-1 от 30.05.2024 г., сроком действия до 30.05.2027 г.

Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ttd2008@mail.ru.

Сведения о независимости оценщика и ООО «ОценкаПро»

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

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

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

4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемый объект считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

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

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других

целей может привести к неверным выводам.

9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

11. Наилучшее использование рассматривается в рамках установленного градостроительного регулирования и фактического вида использования.

12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости за объект оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (Характеристика объекта оценки)

Таблица 1 Описание объектов оценки

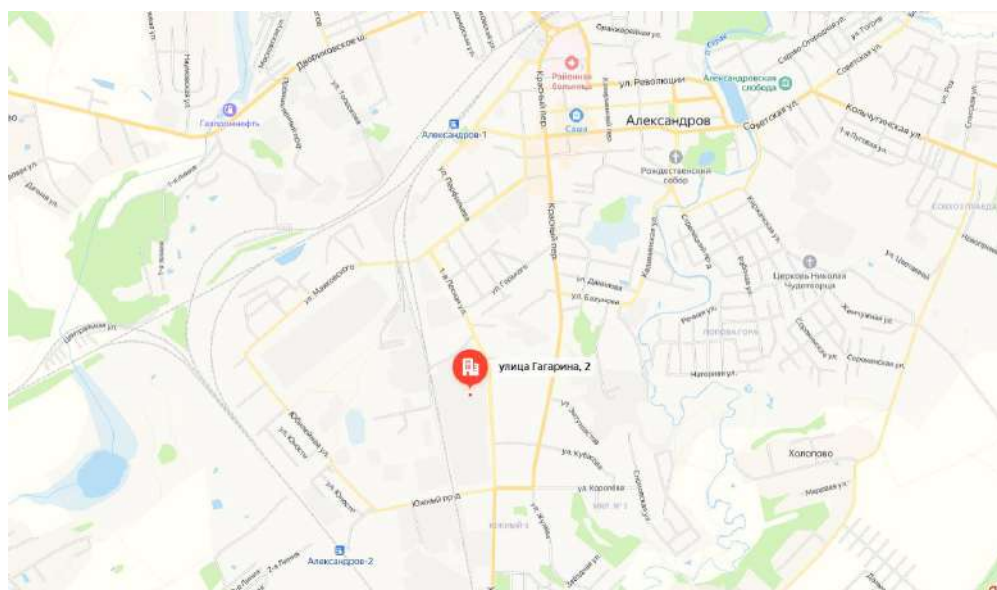
№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Год завершения строительства	Этажность	Конструктивные элементы	Состояние объекта
1	Нежилое здание бойлерной с галлереями, кад. №33:17:000605:403	549,5	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 22	-	1	Стены- кирпичные, перекрытия – ж/б, проемы – деревянные, металлич.окр.,	Трещины, выбоины, выветривание швов; прогибы, следы протечек; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия; выпучивание или отпадение штукатурки
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	1 784,80	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 23	1971	3	Стены- кирпичные, перекрытия – ж/б, проемы – деревянные, металлич.окр.,	Трещины, выбоины, выветривание швов; прогибы, следы протечек; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия; выпучивание или отпадение штукатурки
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	428	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	2021	-	Диаметр – 270 мм, материал - сталь	удовлетворительное
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	459	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	2021	-	Диаметр – 300, материал -чугун	Не вполне удовлетворительное

Источник: информация, фотоматериалы, предоставленные Заказчиком

Таблица 2 Описание земельного участка

Месторасположение	Владимирская обл, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Гагарина, д 2
Кадастровый номер земельного участка	33:17:000609:477
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственных целей
Площадь, кв.м.	5676
Кадастровая стоимость, руб.	4581553.68
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на легковых и грузовых автомобилях
Репутация	Земельный участок расположен по адресу Владимирская обл, р-н Александровский, МО г Александров, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: информация, фотоматериалы, предоставленные Заказчиком



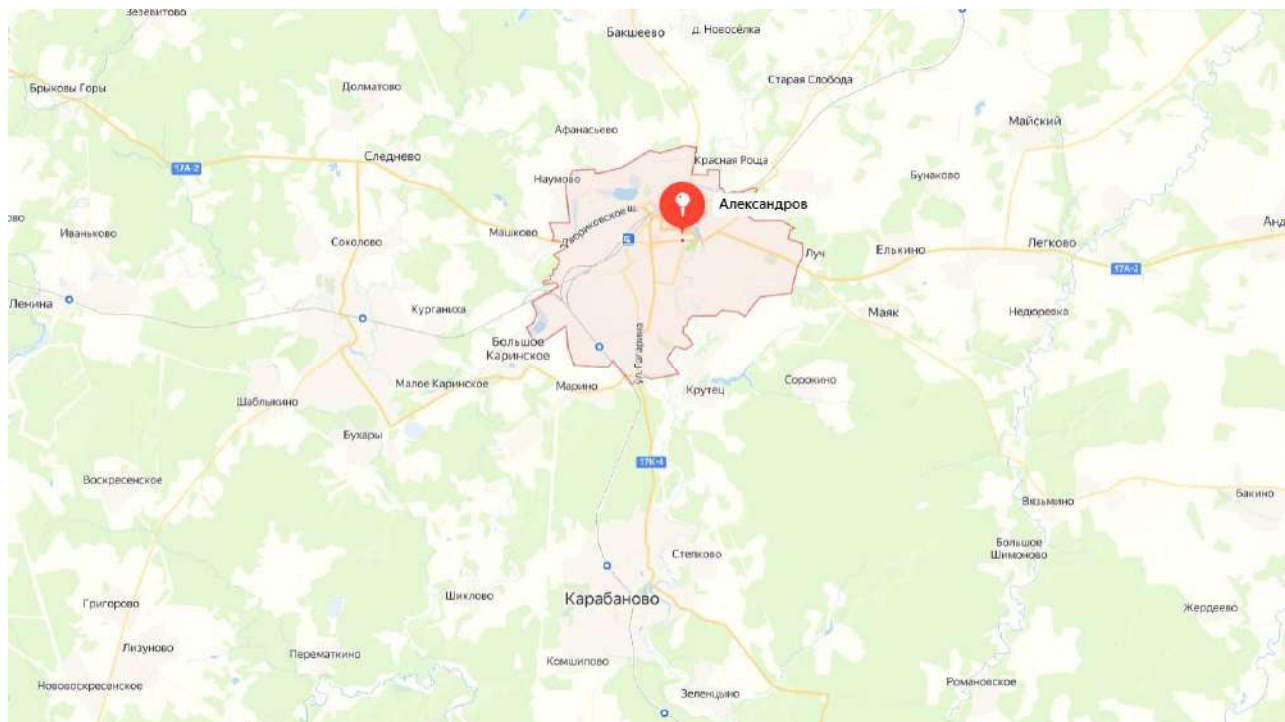


Рис.1 Местоположение объекта оценки Источник <https://yandex.ru/maps>

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1 Краткая характеристика района

Алекса́ндров^[3] — город в России. Административный центр Александровского района Владимирской области. Четвёртый по величине город области, туристический центр на Золотом кольце России. Является центром Александровской агломерации населением около 130 тысяч жителей. Имеет города-спутники Струнино и Карабаново. Образует одноимённое муниципальное образование город Александров со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе^[5].

Численность населения												
1784 ^[14]	1856 ^[15]	1859 ^[16]	1870 ^[14]	1885 ^[17]	1897 ^[18]	1913 ^[15]	1920 ^[14]	1923 ^[15]	1926 ^[14]	1931 ^[15]	1939 ^[19]	
1859	↗3400	↗5262	↗6779	↘6724	↗6810	↗6300	↗11 267	↘10 499	↗12 473	↗15 200	↗27 720	
1959 ^[20]	1967 ^[15]	1970 ^[21]	1973 ^[15]	1976 ^[15]	1979 ^[22]	1982 ^[23]	1986 ^[15]	1987 ^[24]	1989 ^[25]	1992 ^[15]	1996 ^[15]	
↗36 738	↗46 000	↗49 911	↗54 000	↗58 000	↗60 391	↗63 000	↗66 000	↘66 000	↗68 220	↗68 300	↗68 600	
1998 ^[15]	2000 ^[15]	2001 ^[15]	2002 ^[26]	2003 ^[15]	2005 ^[15]	2007 ^[15]	2008 ^[15]	2009 ^[27]	2010 ^[28]	2011 ^[29]	2012 ^[30]	
↘68 400	↘67 600	↘67 200	↘64 824	↘64 800	↘64 000	↘63 400	↘63 000	↘62 713	↘61 551	↘61 472	↘61 276	
2013 ^[31]	2014 ^[32]	2015 ^[33]	2016 ^[34]	2017 ^[35]	2018 ^[36]	2019 ^[37]	2020 ^[38]	2021 ^[2]				
↘60 933	↘60 580	↘60 205	↘59 787	↘59 328	↘59 036	↘58 741	↘57 899	↘57 053				

Экономика

- В 2008 году бюджет Александрова составлял 173 млн руб^[41].

Предприятия города

- АО «Телекс» (утилизация электронного оборудования и оргтехники);
- завод «Арсенал» (производство бытовой электроники, сборка компьютеров, на 50 % принадлежащий компании RoverComputers);
- ООО "НПК «Далекс» (бывшее ПО «Элекс») (транзисторы и интегральные микросхемы, энергосберегающие лампы «Далекс», сварочные аппараты, холодильное оборудование);
- ООО "Ликёро-водочный завод «Александровский» (водка, ликёро-водочные изделия, напитки винные, завод закрыт в 2013 году);
- ООО АЭТЗ «Рекорд» (промплощадка бывшего Александровского радиозавода)(производство светильников марки «Технолюкс»);
- завод турецкой компании Vestel (производство телевизоров и бытовой техники соответствующей марки; закрыт в 2016 году^[43]);
- предприятие по производству искусственной кожи ПАО «Александровискож»;

- Всероссийский научно-исследовательский институт синтеза минерального сырья (ВНИИСИМС) (производство опытно-промышленных партий монокристаллов кварца и алмазов, обанкротился в 2007 году);
- предприятие «Рекорд-Док-Маркет» (производство медицинской и лабораторной мебели);
- Моторвагонное депо Александров Московской железной дороги (обслуживание и ремонт электропоездов ЭР2Р, ЭР2Т, ЭД2Т и ЭД4М, обслуживающих Ярославское направление Московской ЖД (от Москвы до Балакирева), БМО (от Куровской до Поварово-3);
- АО «Александровский завод бурового оборудования» (производство бурового инструмента);
- Александровский экспериментальный завод — филиал ФГБНУ «Федеральный научный агроинженерный центр ВИМ» (изготовление и продажа оборудования из нержавеющей стали);
- производственное объединение «Алекс Свет» (производство энергосберегающих компактных люминесцентных ламп (КЛЛ) (ликвидировано в 2016 г.);
- ПАО «Александровская опытно-методическая экспедиция» — ведущая геологическая экспедиция России (ликвидирована в 2018 г.);
- ООО «Видеомакс» (разработка, проектирование, производство и тестирование автомобильных видеорегистраторов российского бренда AdvoCam^[44]);
- предприятие «Академия керамических искусств» (изготовление и оптовая продажа сувениров);
- ООО "НПО «Экопортрет-М» (разработка маскировочных покрытий);
- предприятие «Анвелл-Текс» (швейное производство).

Источник информации: ru.wikipedia.orgg

7.2 Социально-экономическая ситуация

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О текущей ситуации в российской экономике Февраль 2025 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2025 года рост ВВП составил +0,8% г/г после +3,0% г/г в январе. В феврале динамика основных макропоказателей в целом определялась в основном календарным фактором (в феврале 2025 года было на 1 день меньше, чем в феврале 2024 года).

2. Индекс промышленного производства в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

3. Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2025 года».

4. Рост объёма строительных работ в феврале 2025 года ускорился до +11,9% г/г после +7,4% г/г в январе, в т.ч. благодаря относительно тёплому зимнему периоду.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале 2025 года увеличился на +1,4% г/г после роста на +2,1% г/г в январе.

6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного транспорта) в феврале составила -1,3% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее. При этом в автомобильном транспорте почти двукратное увеличение темпов роста (+8,6% г/г после +4,7% г/г).

7. Динамика потребительской активности в феврале в целом оставалась стабильной, если учитывать календарный фактор. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +2,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г месяцем ранее. Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +2,2% г/г в реальном выражении после роста на +5,4% г/г в январе.

Платные услуги населению в феврале выросли на +1,7% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. Рост оборота общественного питания в феврале составил +8,6% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: на 1 апреля 85,5 руб. за \$, что на 0,7% крепче среднего уровня по марту (86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$).

9. На рынке труда в феврале безработица сохранилась на уровне января 2025 года – 2,4% рабочей силы. Рост заработных плат продолжается – в январе 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +17,1% г/г и составила 88 981 рубль, реальная – выросла на +6,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	1,9	0,8	3,0	4,1	3,8	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	9,8	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,0	-5,9	2,2	6,8	4,4	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	3,7	2,4	5,0	6,4	5,2	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,8	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,3	1,7	2,9	3,3	2,7	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	8,6	9,4	9,0	10,0	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,9	1,3	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	-1,3	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	10,0	10,1 (10,2)	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	6,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	9,7	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	11,4	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,9	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей			88 981	87 952	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	56 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	17,1	18,3	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	8,6	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,3	4,1	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,4	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,6	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,3	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,4	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,4	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемечасные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

1 В феврале 2025 г. / по состоянию на 31 марта 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,0	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	3,0	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,5	0,3
пищевая промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,2	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,0	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-1,8	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,8	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-28,0	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-0,1	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,6	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
различные и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,6	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	27,1	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	4,9	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-7,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,0	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,1	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	-0,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	5,7	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

По данным www.economy.gov.ru

7.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Владимирская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Граничит с Московской, Ярославской, Ивановской, Рязанской и Нижегородской областями.

Площадь — 29 084 км².

Население — 1 309 942 чел. (2024).

Областной центр — город Владимир, расстояние от Владимира до Москвы — 178 км.

Расстояние от МКАД до границы области по Щёлковскому шоссе — 62 км, по магистрали М7 «Волга» — 79 км.

Образована 14 августа 1944 года Указом Президиума Верховного Совета СССР на территории существовавшей до 14 января 1929 года Владимирской губернии РСФСР (в границах, значительно меньших Владимирской губернии Российской империи).

Согласно Уставу Владимирской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Владимирской области», субъект РФ включает следующие районные административно-территориальные образования:

4 города областного значения,
1 закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) город Радужный,
16 районов.

Центральное место в экономике занимает промышленность. В структуре ВРП на неё приходится около 40 %. На втором месте — сельское хозяйство. Доля сельского хозяйства в ВРП — 9 % (2006) (12 %—2005). Особое влияние на развитие оказывает федеральный транспорт, представленный несколькими крупнейшими магистралями. Федеральное финансирование в балансе регионального бюджета достигает 25 % (2006). Региональным руководством поддерживается развитие экскурсионно-исторического и экологического туризма.

В структуре промышленного производства около 90 % занимают обрабатывающие производства. Среди них наибольший удельный вес приходится на производство пищевых продуктов.

7.2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Итоги социально-экономического развития Владимирской области в январе-декабре 2024 года

В январе-декабре 2024 года обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона.

Так, оборот организаций составил 2156070,9 млн рублей с ростом на 11,1% к январю-декабрю 2023 года, индекс промышленного производства - 107,2%, в том числе по виду экономической деятельности «обрабатывающие производства» - 107,6%, «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 104,4%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 104,6%.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» увеличился на 14,9%, «обрабатывающие производства» - на 16,7%, «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - на 0,01%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - на 14,2%.

Достигнуто увеличение грузооборота автомобильного транспорта на 19,3%, оборота розничной торговли - на 9,3%, пассажирооборота автобусного транспорта - на 4,7%, оборота общественного питания - на 4,0% и объема платных услуг населению - на 2,3%. Рост объёма производства продукции сельского хозяйства за 2024 год составил 0,9%.

Среднемесячная заработная плата одного работника (включая субъекты малого предпринимательства) увеличилась на 20,7% и сложилась в сумме 63229,2 рублей.

Вместе с тем в январе-декабре 2024 года по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» составил 97,8%. Допущено уменьшение объёма работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на 19,0%, ввода жилья - на 10,3%, оборота оптовой торговли - на 6,4%.

По данным www.economy.gov.ru

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

По адресу Владимирская обл., г.п. город Александров, г. Александров в период с 16.04.2024 г. по 16.04.2025 г. были выявлены предложения по продаже производственно-складских объектов из сегмента объекта оценки. Количество выявленных предложений - 18.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных в сегменте объекта оценки приводится ниже.

Выявленные предложения по продаже производственно-складских объектов сведены в таблицу ниже.

Таблица 3. Предложения по продаже производственно-складских объектов из сегмента объекта оценки. Источник информации: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб/кв.м	Дата
Текст объявления				
1	Владимирская область, Александров, ул. Зои Космодемьянской, 24	2084,5	7122,00	19.07.2024
Электронные торги.База, состоящая из:1. Здания, в количестве 4 шт., общая площадь 2 084,5 кв. м; 2. Земельный участок, площадь 7 023 кв. м. Адрес: Владимирская область, г. Александров, ул. Зои Космодемьянской, д. 24.Не откладывайте, позвоните прямо сейчас и узнайте размер дополнительной скидки актуальной сегодня!Всю интересующую информацию вы получите, позвонив нам по телефону, написав письмо, или отправив сообщение воспользовавшись формой обратной связи сайта.Звоните прямо сейчас!Приглашаем к сотрудничеству агентства недвижимости, риелторов!Особые условия для инвесторов!				
2	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, Новопромышленная ул., 5	235	26809,00	25.09.2024
Продам здание под производство или склад в Александрове-Готовое место для любого бизнеса-Основное здание 11.5м на 20.5м. Общая 230 м2-Общая площадь 2-ух смежных участков 15 соток (промка)-1 собственник, разрешение на строительство, проект-Подъездные пути в собственности-Офисная бытовка утеплена (термос) 12 м2-Мини склад 16 м2-Газ по границе (3м) (соседи газифицированы)-Свет 15 кв т подключен (возможно увеличение) -Интернет проведен трайтек-Полы железобетонные с				

армированием-Окна пвх по кругу-Видео наблюдение и освещение по периметру, датчики движения, управление на смартфоне.- Откатные ворота на проем 5м, калитка, забор со всех сторон-Площадка перед ангаром отсыпана песок-щебень-асфальтовая крошка-Со всех сторон соседи работают и строятся-Подъезд круглогодичный-Участок позволяет построить еще одно здание на 200-250 м2 с отдельным въездом.-В аренду не сдается-Документы готовы к сделке-Возможна рассрочка части суммы на небольшой срок без процентов 33:01:001230:6182 33:01:001230:6638 Точный адрес: Александров, ул.Новопромышленная, 3.Возможен торг.				
3	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, Двориновское ш., 13А	1440	5382,00	04.11.2024
Продается база рядом с городом Александров. 56.402356, 38.645308 точные координаты.металлоконструкция, ангар площадью 1440 метров квадратныхРазмер 24-60-6 метров. С земельным участком площадью 5.7 Га, кадастровый номер 33:01:000513:2. Ангар подойдет под склад, производство, автосервис, грузовой шиномонтаж и т.д. Участок огорожен забором высотой 2.5 метра, есть освещение и видеонаблюдение. Находится в 50 метрах от трассы на ярославское шоссе. Вопросы по телефону.				
4	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, 3-я Стрелецкая ул., 25	4500	16667,00	04.11.2024
Продается помещение под производство. Охраняемая территория, есть своя внутренняя парковка. Закрытая база. В отдельном блоке имеется производственный лифт подъемник. Каждое здание отдельно стоящее. Подробная информация по телефону.				
5	Владимирская область,Александров,ул. Маяковского,42	380	20527,00	17.12.2024
Продаётся половина отдельно стоящего здания для коммерческого использования, площадью 380 кв.м., 2 этажа. Материал стен- кирпич. Идеально подойдёт под торговлю, услуги, склад, производство и др. Расположено в черте города Александров, ул. Маяковского, р-н Хлебной базы. Здание в отличном состоянии, после капитального ремонта. В здании заведен центральный газ, свет, центральная вода и канализация. Высота потолков 5 м. Отопление от собственного газового котла. В здании расположены складские и офисные помещения. Очень удобное расположение, рядом автобусная остановка. Готовый бизнес. В здании находится автосервис, автомойка, автостоянка. Указанная часть здания расположено на отдельном земельном участке площадью 15 соток, производственное назначение. Здание и земельный участок оформлены в собственность на физлицо.				
6	Владимирская область,Александров,ул. Топоркова,20	670	5971,00	17.12.2024
Продается здание, бывший бетоносмесительный узел, габариты 18х36 м., высота 8,75 м., год постройки 1989 г. Земельный участок 29 соток, оформлен в собственность. Рядом проходит железнодорожная дорога. Электрическая мощность по договору 15 кВт, с возможностью увеличения.Газ по границе участка, 3 метра, до ГРП . в 10 метров. Кадастровый номер земельного участка: 33:17:000810:6				
7	Владимирская область,Александров,ул. Топоркова,20	670	6344,00	17.12.2024
Участок 29 соток, в трех метрах от здания газ. Помещение под производство, по соседству железная дорога. Кадастровый номер 33:17:000810:6 земля куплена в собственности 29соток, не огорожена. подъезды с разных сторон. электричество оформлено. в 10 метрах - грп с газом стоит. воды нет, канашка - не понятно. Хотя всю жизнь там был раствороно-бетонный узел, а значит было много нужно воды. Земельный участок под зданием 29 соток промназначения в собственности				
8	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, ул. Маяковского, 42	365	21370,00	26.12.2024
Продаются два помещения, занимают половину отдельно стоящего здания для коммерческого использования, площадью 365 кв.м., 2 этажа. Материал стен- кирпич. Идеально подойдёт под торговлю, услуги, склад, производство и др. Расположено в черте города Александров, ул. Маяковского, р-н Хлебной базы. Здание в отличном состоянии, после капитального ремонта. В здании заведен центральный газ, свет, центральная вода и канализация. Высота потолков 5 м. Отопление от собственного газового котла. В здании расположены складские и офисные помещения. Очень удобное расположение, рядом автобусная остановка. Готовый бизнес. В здании находится автосервис, автомойка, автостоянка. Указанная часть здания расположено на отдельном земельном участке площадью 18,7 соток, производственное назначение. Кадастровый номер 33:17:000903:2739. Здание и земельный участок оформлены в собственность на физлицо.				
9	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, Двориновское ш., 62	1721,8	37751,00	06.01.2025
Арт. 34970480 Вашему вниманию предлагается загородная резиденция с возможностью ведения собственного производственного бизнеса в г. Александров. На участке площадью 175.62 сотки расположены: жилой дом, административное здание с отапливаемыми гаражными боксами и гостевыми квартирами, производственный корпус с гаражными боксами и офисным помещением, 3 хозблока, караульное помещение. Все здания с отделькой под ключ. Жилой дом полностью оборудован всей необходимой мебелью и техникой. Выполнено ландшафтное благоустройство участка с использованием искусственного водоема, дорожки выложены тротуарной плиткой. Планировка: Жилой дом площадью 612,1 кв.м.:Цокольный этаж – холл, спортзал, тренажерный зал, с/у, бойлерная, салон красоты, постирочная-прачечная, складское помещение.Первый этаж – холл, гардеробная, 2 спальни, гостиная-столовая, с/у, спальня с с/у, кухня-гостиная, кабинет, игровая детская.Административный корпус 662,9 кв.м.:Первый этаж – 5 гаражных боксов.Второй этаж – 2 гостевые квартиры (холл, 2 спальни, кухня, с/у)Производственный корпус 326 кв.м.:Первый этаж – 2 гаражных бокса.Второй этаж – офисное помещение, с/у.Хозблок-1 8,7кв.м.,Хозблок-2 59,2 кв.м.:Хозблок-3 38,3 кв.м.,Караульное помещение 14.6 кв.м.,Газопровод высокого давления.Город Александров расположен всего 75 км от Москвы по Ярославскому шоссе. Город Александров входит в состав Золотого кольца России. Главной достопримечательностью города является комплекс Свято-Успенского женского монастыря – Александровский				

кремль. Александров — древний город на северо-западе Владимирской области, известный как резиденция Ивана Грозного, Александрова слобода, в которой сохранились интересные памятники XVI—XVII веков и творились важные события российской истории. Город находится на обоих берегах реки Серая, левого притока Шерны, которая, в свою очередь, впадает в Клязьму. Историко-природные ландшафтные зоны, заказники и памятники природы Александровского района. «Немецкие горы» - это водоохранная зона рек Серой и Нюньги, а так же части зеленой зоны города Александрова.				
10	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, ул. Перфильева, 1А	20908	38263,00	21.01.2025
Продажа производственно-складского комплекса в выгодной локации, на пересечении федеральных трасс М 8 и Р 132, с собственной, оборудованной причальной стенкой, для разгрузки сухогрузов и барж, на реке Волга, собственными 3-мя работающими и обслуживающими железнодорожными путями (общая протяжённость 1111,19 метров), подача вагонов осуществляется маневренным тепловозом ТГК-2. Занимаемая площадь объекта - 118 000 м2 Площадь отапливаемых складов - 10 189 м2 Площадь не отапливаемых складов - 5 219 м2 Площадь открытых площадок складирования грузов - 5 500 м2 Комплекс расположен в зоне производственных и складских объектов 3 класса, зона П.3 Величина максимального часового расхода газа - 307,53 м3 Мощность электроэнергии - 600 кВт в час. (подача осуществляется по кабельной линии 6 кв.м) Плановое количество потребления теплоты в год - 1355 Гкал. Для погрузочное - разгрузочных работ на площадках комплекса работают: -кран козловой - ККП-12,5 -кран порталный - КПП-32/16 -кран башенный - КБ-405 А ! Напишите "+" и Ваш номер телефона в сообщении - ответственный брокер этого объекта проконсультирует Вас по всем вопросам.				
11	Владимирская область, Александров, ул. Маяковского, 34А	254,5	15718,00	16.02.2025
АДРЕС: Владимирская область, г. Александров, ул. Маяковского 34 А, 100 км от МКАД по Ярославскому шоссе или 120 км по Щелковскому шоссе. ОБЪЕКТ: Нежилое коммерческое помещение расположено на цокольном этаже 5-ти этажного жилого дома, 2009 года постройки, огорожено железным забором. Общая площадь составляет 254,5 кв.м. Состоит оно из 8 помещений, площадью: 56 кв.м., 62,2 кв.м., 62,4 кв.м., 13,4 кв.м., 35,3 кв.м., 10,4 кв.м., 5,1 кв.м., 2,9 кв.м. и совместного сан.узла - 6,8 кв.м. Удобства все центральные: электричество, горячая и холодная вода, отопление и канализация. Внутри помещение без внутренней отделки (оштукатурено). Имеется два входа. Около здания есть стоянка для машин. ИНФРАСТРУКТУРА: Железнодорожный вокзал "Александров-1" (прямое ж/д сообщение с гор. Москва и гор. Ярославль) примерно в 10 минутах ходьбы. Удобное месторасположение дома, находится около проезжей дороги. Вся необходима инфраструктура в шаговой доступности (магазины, автобусные остановки, школа, детский садик, гос. учреждения, торговые центры и т.д.). гор. Александров насчитывает около 90 000 населения. Развитая инфраструктура. Прямое сообщение с гор. Москва. ДОКУМЕНТЫ: Собственник - юридическое лицо. ВАЖНО: ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ СМОТРИТЕ ВИДЕОРОЛИК.				
12	Владимирская область, Александров, пер. Красный, 18	260	17308,00	16.02.2025
Продается нежилое помещение площадью 260 кв.м. Расположено в цокольном этаже 10-этажного нового кирпичного дома в районе Гермес города Александров Владимирской области. В помещении 3 зала (100, 50, 50 кв.м. + тамбур), с/у, центральные коммуникации, электричество 380 В, пол кафель, высокие потолки, парковка. Хорошее месторасположение. Есть возможность использовать под магазин, салон, офис, тренажерный или фитнес зал и т.д.				
13	Владимирская область, Александров, ул. Советская, 10	234	26496,00	16.02.2025
Продаются помещения кондитерского цеха, пекарни общей площадью 234 кв.м. Помещения находятся на первом этаже и подвальном этаже в здании по адресу: г. Александров, ул. Советская, д. 10, район Советской площади-центра. Вход в здание со двора. Коммуникации: электричество 380 В, холодная вода, канализация, отопление - центральные, горячая вода от водонагревателя 100 л. В подвале расположены морозильная камера, санузел. 1. Горячий цех. 2. Два помещения мойки. 3. Яйцемойка. 4. Цех для крема. 5. Склад. 6. Раздевалка. 7. Лифт Подъемник из подвала. Оборудование: кремосбивальные машины, духовка, 2 тестомесильные машины, ростойка, 2 плиты. Оборудование при продаже по договоренности. В советское время в этом здании располагался общепит. Привлекательное местоположение в центре города Александров.				
14	Владимирская область, Александров, ул. Советская, 10	234,7	33660,00	16.02.2025
Продажа нежилого помещения в центре Александрова для бизнеса! Местоположение/Адрес: Советская ул. 10, центр города Александров, Владимирская область, всего 110 км от Москвы по Ярославскому шоссе. Прямое ж/д сообщение с Москвой, электрички ходят каждые 30-40 минут. Описание недвижимости/Общая площадь: 234,7 кв.м. (вместе со всеми лестницами и пристройками 306 кв.м.). Расположено на первом и цокольном этажах отдельно стоящего нежилого здания. Рядом с центром города, вся инфраструктура в шаговой доступности. Назначение: кондитерский цех, пекарня. Продается с оборудованием. Для предпринимателей это отличная возможность вложиться в бизнес! Помещение уже оборудовано для кондитерского производства, что сэкономит вам время и средства. Возможно использование для других производственных целей. Преимущества: Уникальное местоположение в центре города. Прямое ж/д сообщение с Москвой обеспечивает легкость доступа к клиентам и поставщикам.				
15	Владимирская область, Александров, ш. Двориковское, 62	1721,8	37752,00	16.02.2025
Арт. 34970480 Вашему вниманию предлагается загородная резиденция с возможностью ведения собственного производственного бизнеса в г. Александров. На участке площадью 175,62 сотки расположены: жилой дом, административное здание с отапливаемыми гаражными боксами и гостевыми квартирами, производственный корпус с гаражными боксами и офисным помещением, 3 хозблока, караульное помещение. Все здания с отделкой под ключ. Жилой дом полностью оборудован всей необходимой мебелью и техникой. Выполнено ландшафтное благоустройство участка с использованием искусственного водоема, дорожки выложены тротуарной плиткой. Планировка: Жилой дом площадью 612,1 кв.м.: Цокольный этаж холл,				

спортзал, тренажерный зал, с/у, бойлерная, салон красоты, постирочная-прачечная, складское помещение. Первый этаж холл, гардеробная, 2 спальни, гостиная-столовая, с/у, спальня с с/у, кухня-гостиная, кабинет, игровая детская. Административный корпус 662,9 кв.м.: Первый этаж 5 гаражных боксов. Второй этаж 2 гостевые квартиры (холл, 2 спальни, кухня, с/у) Производственный корпус 326 кв.м.: Первый этаж 2 гаражных бокса. Второй этаж офисное помещение, с/у. Хозблок-1 8,7 кв.м., Хозблок-2 59,2 кв.м.: Хозблок-3 38,3 кв.м., Караульное помещение 14.6 кв.м., Газопровод высокого давления. Город Александров расположен всего 75 км от Москвы по Ярославскому шоссе. Город Александров входит в состав Золотого кольца России. Главной достопримечательностью города является комплекс Свято-Успенского женского монастыря Александровский кремль. Александров — древний город на северо-западе Владимирской области, известный как резиденция Ивана Грозного, Александрова слобода, в которой сохранились интересные памятники XVI—XVII веков и творились важные события российской истории. Город находится на обоих берегах реки Серая, левого притока Шерны, которая, в свою очередь, впадает в Клязьму. Историко-природные ландшафтные зоны, заказники и памятники природы Александровского района. "Немецкие горы" - это водоохранная зона рек Серой и Нюньги, а так же части зеленой зоны города Александрова.				
16	Владимирская область, Александров, ул. 3-я Стрелецкая, 25	4500	15556,00	16.02.2025
Продается помещение под производство. Охраняемая территория, есть своя внутренняя парковка. Закрытая база. В отдельном блоке имеется производственный лифт подъемник. Каждое здание отдельно стоящее. Подробная информация по телефону.				
17	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, ул. Топоркова, 20	670	6418,00	16.03.2025
Участок 29 соток, в трех метрах от здания газ. Помещение под производство, по соседству железная дорога. Кадастровый номер 33:17:000810:6 земля куплена в собственности 29 соток, не огорожена. подъезды с разных сторон. электричество оформлено. в 10 метрах - грп с газом стоит. воды нет, канашка - не понятно. Хотя всю жизнь там был растворо-бетонный узел, а значит было много нужно воды. Земельный участок под зданием 29 соток промназначения в собственности кадастровый здания 33:17:000101:410				
18	Владимирская область, Александров, ул. Гагарина, 2	1728	9838,00	31.03.2025
Продается недостроенное здание "арочный склад", металлические конструкции расположены на большой высоте есть возможность установить кран балку, возможно подключение центральных коммуникации: газ, канализация, вода. Возможно использовать для разных видов предпринимательской деятельности, очень хорошее территориальное расположение. Земельный участок в собственности, все документы готовы к сделке, свободная продажа.				

Интервал значений цен предложений по продаже в сегменте оцениваемого объекта, по адресу: Владимирская обл., г.п. город Александров, г. Александров, составил от 5382 руб. до 38263 руб. за 1 кв.м.

Сделок купли-продажи производственно-складских объектов из сегмента оцениваемого объекта не выявлено.

Иных предложений, которые можно было отнести к сегменту объекта оценки, у оценщика не имеется. Таким образом, в таблице выше оценщиком описан весь объем доступных ему рыночных данных из сегмента объекта оценки.

Показатели выборки (продажа)

Параметр	Значение
Среднее	19386 руб./м ²
Стандартная ошибка (стандартная ошибка среднего)	2688 руб./м ²
Медиана	16987,5 руб./м ²
Мода	5382 руб./м ²
Среднеквадратичное (стандартное) отклонение	11404,93 руб./м ²
Дисперсия	7226246 руб./м ²
Дисперсия выборки	137723744 руб./м ²
Интервал	32881 руб./м ²
Минимум	5382 руб./м ²
Максимум	38263 руб./м ²
Количество	18

Подтверждение информации, указанной в предложениях объектов из сегмента объекта оценки, выполнено в виде скриншотов соответствующих материалов из источника <https://Архивоценщика.рф>.

Прямые ссылки на представленные предложения на сайте <https://Архивоценщика.рф> не представляются в связи с отсутствием такой возможности на стороне сайта.

Источник: <https://Архивоценщика.рф>

7.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской деятельности. Функционально ее структурируют по непосредственному предназначению, включает в себя:

- офисная недвижимость
- торговая недвижимость
- складская недвижимость

- индустриальная (промышленная) недвижимость
- гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость предназначена для осуществления управленческой и представительской функций компаний и сопутствующих им бизнес-процессов (бухгалтерия, архив). К объектам офисной недвижимости относятся: офисные здания и помещения, залы для конференций и презентаций, банки. Для классификации офисной недвижимости используются такие критерии: целевое назначение, возраст и расположение здания; архитектурное, конструкционное, планировочное и отделочное исполнение, инженерные решения, инфраструктура, система управления зданием, сервис и паркинг. Причём если ранее использовался критерий местоположения (чем ближе к центру города, тем выше класс объекта), то в современной практике этот показатель потерял свою важность из-за новых офисных комплексов международного уровня, построенных вне центральных частей крупных городов. И ему на смену пришёл показатель расположения, то есть оценка доступности со стороны транспортных линий.

В мировой практике офисные здания делятся на следующие категории: «А», «В», «С», «D». Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты. Классификация офисов в настоящее время приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам «А» и «В», а в последнее время – и «С») и офисы отечественного стандарта (классы «D» и «Е»). Данная Классификация офисных помещений была разработана на основе зарубежных стандартов и дополнена в соответствии с российскими реалиями. В настоящий момент офисные помещения разделяют на пять основных классов – «А», «В», «С», «D», «Е».

Эта классификация является открытой, то есть ряд компаний, работающих в области коммерческой недвижимости, дополняют её вводя дополнительные подклассы, поэтому возможны обозначения, в котором после указания класса офиса указаны дополнительные знаки, например, «А1», «А+(-)».

Торговая недвижимость предназначена для осуществления продаж и непосредственно связанных с ними операций (реклама, складирование товаров). К ней относятся: торговые павильоны и киоски, магазины и супермаркеты, аптеки, автомобильные салоны, а также торговые комплексы (центры). Критерии классификации подобны критериям для офисной недвижимости. Дополнительными показателями служат номенклатура товарного ассортимента и удобство для посещения покупателем.

При классификации торговых помещений должны учитываться следующие параметры:

- масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- товарная специализация (смешанные; универсальные - все виды продовольственных или непродовольственных товаров; комбинированные - представляют группу товаров, объединенных общностью спроса; специализированные; узкоспециализированные);
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис (наличие обменных пунктов, банкоматов, кафе, детской игровой комнаты);
- расположение;
- архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана

Кроме того, удельная цена (за 1 кв. м) и арендные ставки прямо пропорциональны размерам и разнообразию товаров, которые будут представлены на торговой площади. Важную роль играют возраст здания и качество отделки. На основе перечисленных параметров можно выделить следующие Классы торговых помещений:

- I - торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры, мегаполы, гиперполы;
- II - гипермаркеты;
- III - супермаркеты и универсамы;
- IV - салоны, мебельные центры, техноцентры;
- V - универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины;
- VI - павильоны и киоски;
- VII - павильоны, киоски, "магазины-стекляшки";
- VIII - бутик;

IX и X классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, это: первые этажи и подвалы жилых домов, между собой различающиеся качеством ремонта.

Среди торговых помещений большое распространение получили торговые центры. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. Выделяют микрорайонные, районные, окружные и региональные, суперрегиональные центры.

Складская, индустриальная (промышленная) недвижимость

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов.

Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам «А», «В», «С», «D», причем, в категориях «А» и «В» есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так: «А1», «А2», «В1», «В2», «С1», «С2», «D». Обе системы базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь набором характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна 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;
- гарантия сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий «А+» и «А1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

В класс «В» включены объекты, возведенные в доперестроенный период.

К классу «С» относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады.

Класс «D» - это здания, которые не были созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию.

Гостиничная недвижимость как коммерческая стоит особняком.

Гостиничный сегмент становится более привлекательным для инвесторов как вследствие снижения доходности в других сегментах, так и за счет предоставления городом льгот для гостиничных проектов. Здания гостиниц эксперты делят по «звездам». Раздача же «звезд» напрямую зависит от класса гостиничных номеров – люкс, полулюкс и т.д. Однако споры о том, считать ту или иную гостиницу четырехзвездочной или пяти в среде экспертов гостиничной отрасли не утихают. Российский гостиничный комплекс весьма разнороден и в отличие от других сегментов коммерческой недвижимости гостиницы (особенно международные сетевые) практически никогда не идут на открытое снижение расценок на номера. Такова особенность этого рынка по сравнению с офисными или торговыми комплексами.

Учитывая выше обозначенные сегменты рынка, можно сделать **вывод** о том, что объект оценки относится к следующему сегменту рынка: **объекты относятся к производственно-складскому сегменту рынка коммерческой недвижимости.**

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавшие данный отчет эксперты-оценщики (далее Оценка) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- ☐ все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены;
- ☐ приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- ☐ в отношении объекта оценки, являющейся предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами объекта или намеревающихся совершить с ней сделку;
- ☐ оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;
- ☐ наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;
- ☐ в ходе подготовки отчета об оценке вся информация об объекте оценки предоставлена заказчиком.

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- 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. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) ;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

10. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1 Краткая методология оценки

Оценка стоимости - определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Цена объекта оценки - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Стоимость объекта оценки - мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная 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.

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Цель оценки - 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 - 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.

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

Пользователи результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность - 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

Под термином рыночная стоимость в настоящем отчете понимается следующее:

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки - спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Затраты воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, полностью идентичного объекту оценки, с применением идентичных

материалов и технологий.

Затраты на замещение (валовые затраты на замещение) - расчетная величина затрат на строительство объекта недвижимости с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки. В практике оценки имущества используют следующие подходы - затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод дисконтирования денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Ограничивающее условие - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Норма дисконтирования - норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Дисконтирование - способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.

По натурально-вещественным признакам имущество подразделяется по видам на здания, сооружения, машины и оборудование и т.д.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики: мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные. - относятся к зданиям.

Сооружения - инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства - один из видов основных фондов, при помощи которых производится передача электрической, тепловой или механической энергии от объекта к объекту (электросети, трубопроводы для передачи носителя тепла - горячей воды, пара) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации (преобразования) и передачи энергии.

Машины и оборудование - устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

В соответствии с терминологией ССО РОО 3-06-2005 Методическое руководство по оценке №6 (МР-6):

Капитализация - конверсия дохода в стоимость.

Коэффициент капитализации - любой коэффициент, используемый для конверсии дохода в стоимость.

Ставка капитализации - любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в стоимость.

Денежный поток - чистый доход плюс амортизация и другие неденежные расходы (также называется валовым денежным потоком).

Экономический срок службы - период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

10.2 Затратный подход в оценке недвижимости

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок.
2. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение стоимости затрат на замещение объекта оценки.
3. Определение величины накопленного износа строения.
4. Уменьшение затрат на замещение на сумму износа для получения остаточной стоимости строения.
5. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости строения стоимости земли.

Затратный подход целесообразно принимать, если объект был построен не более 5 лет назад, при наличии строительных смет. В данной ситуации результаты, полученные в рамках расчета затратным подходом, дают очень большую погрешность и приводят к нерыночным результатам. Также данный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка.

В рамках данного подхода рассчитывалась стоимость сооружений, так как для данных объектов не существует рынка.

10.3 Сравнительный подход в оценке недвижимости

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не приемлем. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе, поэтому при применении метода сравнения продаж должна использоваться достоверная и полная информация о сделках купли-продажи. Как правило, для доходных объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющие стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.

Приведение ряда показателей продажных цен сравнимых объектов к одному или диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

После получения итоговых значений скорректированных цен продаж сравниваемых объектов проведём корректировку полученных значений по весовым коэффициентам.

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

1. Переданные права собственности на недвижимость;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Дата совершения сделки;
5. Местоположение;
6. Физические характеристики;
7. Экономические характеристики;
8. Отклонения от целевого использования и т.д.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к

последующим корректировкам).

Корректировки, начиная с пятой, могут быть выполнены в любом порядке.

Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости Владимирской области достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте.

10.4 Доходный подход в оценке недвижимости

Доходный подход - это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее продажи. В данном отчете используется метод капитализации прибыли.

Метод капитализации прибыли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Или иными словами, стоимость объекта равна текущей стоимости будущих доходов от этой недвижимости.

Метод капитализации дохода - метод оценки, применяемый в рамках доходного подхода, при котором стоимость объекта определяется путем деления текущих (за год) доходов, от использования объекта на коэффициент капитализации. Необходимым и обязательным условием применения метода капитализации является допущение о том, что в обозримом будущем доходы, приносимые объектом, останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Капитализация прибыли – это определение стоимости объекта путем деления прибыли на коэффициент капитализации. Данный метод в наибольшей степени подходит для ситуации, когда ожидается, что поток доходов в течение длительного срока будет постоянным или будет характеризоваться постоянными темпами роста.

Основные этапы применения метода капитализации прибыли:

1. анализ рынка аренды недвижимости,
2. расчёт величины прибыли, которая будет капитализирована,
3. расчет ставки капитализации,
4. определение величины рыночной стоимости,

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

$$PV = \frac{CF}{R}. \quad (2)$$

где: PV - текущая рыночная стоимость;

CF – величина прогнозируемого денежного потока (чистый операционный доход);

R - ставка капитализации.

В соответствии с методом прямой капитализации коэффициент капитализации (R) применительно к задаче оценки недвижимости есть некий коэффициент, позволяющий перевести чистый операционный доход (D), ожидаемый в последующем году, в текущую стоимость (PV) объекта недвижимости.

При этом коэффициент капитализации состоит из двух элементов:

- 1) ставка дохода на инвестиции;
- 2) норма возврата инвестиций (норма возмещения капитала).

Ставка дохода на инвестиции при этом определяется рыночной доходностью безрисковых и ликвидных инструментов и премией за риски, связанными с неопределенностью получения доходов в будущем и недостаточной ликвидностью оцениваемого объекта недвижимости. Норма возмещения капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов

Ставка капитализации может быть рассчитана по четырем методикам:

а. Метод Инвуда.

$$R = Y + SFF \quad (3)$$

Где Y – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования

SFF – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле (4)

$$SFF = \frac{d}{(1 + d)^n - 1}, \quad (4)$$

Где d – ставка дисконтирования, %

n – период возврата капитала, лет.

б. Метод Хоскольда.

$$R = Y + SFF \quad (5)$$

Где Y – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования

SFF – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле (6)

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}. \quad (6)$$

Где i – безрисковая ставка, %

n – период возврата капитала, лет.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

в. Метод Ринга или метод прямолинейной рекапитализации.

Возврат первоначально инвестированного капитала происходит ежегодно равными долями, сумма которых равна величине первоначально инвестированного капитала. К концу периода актив полностью амортизируется, и ставка капитализации будет равна:

$$R = d + \frac{1}{n} \cdot 100, \quad (7)$$

d – ставка дисконтирования, %;

n – расчетный срок эксплуатации (срок оставшейся экономической жизни) объекта оценки актива, лет.

В рамках доходного подхода стоимость зданий не рассчитывалась в связи с тем, что отсутствует достоверная и актуальная информация о рынке аренды подобных объектов, здания требуют ремонта, в аренду не сдаются. По мнению Оценщика все эти факторы не позволяют корректно прогнозировать денежный поток и рассчитать стоимость в рамках доходного подхода.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использования – это вероятное использования свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

11.1 Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Данный анализ базируется также на четырех критериях:

а) *Физически возможные варианты использования.*

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Техническое состояние объекта на момент оценки соответствует его эффективному использованию.

б) *Законодательно разрешенное использование.*

В настоящее время текущие улучшения не нарушают какие-либо имеющиеся законодательные ограничения. Оценщик также принимает во внимание возможность получения разрешения на перепрофилирование объекта.

в) *Экономически целесообразное использование*

Принимая во внимание текущее состояние рынка недвижимости, оценщик считает, что снос оцениваемого объекта экономически нецелесообразен, наиболее экономически целесообразными является использование объекта оценки по его функциональному назначению.

г) *Наиболее доходное использование.*

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Исходя из проведенного нами анализа и принимая во внимание, что объекты оценки расположены по адресу: Владимирская область, муниципальный район Александровский, городское поселение город Александров, город Александров, с подъездными путями, учитывая местоположение, окружающую застройку, состояние объектов, фактическое использование, считаем наиболее эффективным использованием является использование нежилых зданий в качестве зданий производственного назначения по своему функциональному назначению, земельный участок в качестве участка для размещения объектов производственного назначения, отвечает критерию наиболее эффективного использования.

В случае использования объекта по другому функциональному назначению, потребуются дополнительные затраты на реконструкцию недвижимости, целесообразность которых необходимо просчитать в рамках отдельного ин-вестиционного проекта.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

12.1. Определение стоимости земельного участка

Общая площадь земельного участка составляет 5676 кв.м., право собственности.

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Рассчитаем рыночную стоимость земельного участка.

Сравнительный подход

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Сравнительный подход при оценке земельных участков определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят и использованию. Данный подход предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие более или менее развитого рынка объектов недвижимости. Недостаточная же развитость рынка, а также тот факт, что объект оценки является узкоспециализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода менее корректным или полностью невозможным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости объекта оценки. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта недвижимости, которые определяют его значение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта недвижимости, а также условий сделки с данным объектом.

При оценке земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Метод выделения и метод распределения применяются для оценки застроенных участков. Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого участка. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В рамках настоящего отчета расчет стоимости права пользования земельным участком был произведен методом сравнения продаж. Несмотря на ограниченность информации о сделках с земельными участками, все же этот метод представляется более корректным по сравнению с наиболее часто применяемым методом остатка для земли. В силу различных причин по земельным участкам, не расположенным в центральной части крупных городов, метод дает отрицательный результат, чего не может быть по определению.

При использовании сравнительного подхода в оценке стоимости были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся: условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств); условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.); обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.); изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Для земельных участков одной из наиболее часто используемых единиц сравнения является показатель "Цена/квадратный метр площади участка". В связи с тем, что цена продажи всех объектов -аналогов учитывает площадь всего участка, в рамках настоящего расчета используется показатель "Цена/квадратный метр площади всего земельного участка".

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом земельного участка

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Владимирская обл., Киржачский р-н, муниципальное образование Горкинское, д. Бельково Ярославское шоссе, 9 км	собственность	Подведено электричество 125 кВт и 15 кВт, оформлен (документально) съезд к участку! Продаю участок 90 км. от МКАД по Щелковскому, Ярославскому, Горьковскому шоссе для неопасного производства, на окраине деревни Бельково Киржачского района Владимирской области: Площадь участка: 42 500 кв.м. (4,3 га) Минимальное и максимальное расстояние от жилой застройки: 50-300 м., класс опасности IV-V по ПЗЗ; Местоположение: Участок примыкает к автомобильной дороге г.Киржач-г.Александров, п.Горка-г.Москва, 6 км. от строящейся объездной дороги вокруг г. Киржач, прямая доступность, к железной дороге Орехово Зуево – Александров (Московская железная дорога); Наличие съезда: Собственный; Коммуникации: ГАЗ: Газопровод высокого давления - 1,2 км., СВЕТ: ВЛ-10 – по границе участка, ВЛ-50 - 100 м. от участка; ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ- требуется автономное; Категория земель: земли населенных пунктов; Разрешенное использование по ПЗЗ Горкинское Киржачского района: Зона- П2; Почва: Песчаная, возможно использование под недропользование; Наличие зон: Под строительство домов для сотрудников - в радиусе 1 км. - имеется зона жилой застройки, гостиниц, общежитий, административных зданий- возможно в границах участка. Варианты для строительства: Магазины, рынки, торговые центры, тяжелая, легкая, строительная промышленность, научные центры, логистический центр, склады, складские площадки, хранение и ремонт автотранспорта, терминалы сетевых магазинов) и др. Рассмотрю Ваш вариант управления и (или) долгосрочной аренды! На интересующие вопросы отвечу по телефону! Звоните! Разумный торг!	42 500,0	23 000 000,0	https://www.avito.ru, 13.04.2025, 8-906-563-74-77

2	Владимирская обл., аренда Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, ул. Топоркова	Продаётся участок.1,1 Газемля промназначения, в аренде на 50 лет забор бетонный со всех сторонровный, хороший подъезд. на участке своя подстанция на 400 кВтесть жд подъезд.газ и вода на границе участка.до ближайшего жилого дома 250 метров.до автобусной остановки 400 метров	11 000,0	9 800 000,0	https://архивоценщика.рф, 21.01.2025
3	Владимирская обл, р-н собственность Александровский, МО Следневское (сельское поселение), ур Петрово село	Продается участок земли промышленного назначения с хорошей транспортной доступностью. От шоссе 30 метров. Кадастровый номер 33:01:000513:486 Электричество по границе. Участок подойдет для строительства логистическрго, производственного и т.д. здания. Торг возможен.	15 222	10 000 000	https://архивоценщика.рф, 16.02.2025

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица здания сравнительным подходом земельного участка

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена за 1 кв.м. , руб		541,2	890,9	656,9
Цена предложения, руб.		23 000 000	9 800 000	10 000 000
Передаваемые права	собственность	собственность	аренда	собственность
Корректировка,%		0,00%	18,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		541,2	1051,3	656,9
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		541,2	1051,3	656,9
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		541,2	1051,3	656,9
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		541,2	1051,3	656,9
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-19,6%	-19,6%	-19,6%
Откорректированная цена, руб		435,1	845,2	528,2
Местоположение объекта	Владимирская обл, р-н Александровский, МО г Александров	Владимирская обл., Киржачский р-н, муниципальное	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование	Владимирская обл, р-н Александровский, МО Следневское (сельское

	(городское поселение), г Александров, ул Гагарина, д 2	образование Горкинское, д. Бельково Ярославское шоссе, 9 км	Александров, Александров, ул. Топоркова	поселение), ур Петрово село
Отношение цен земельных участков по расположению относительно области	0,72	0,48	0,72	0,48
Корректировка %		50,0%	0,0%	50,0%
Откорректированная цена, руб		652,7	845,2	792,3
Вид использования	Для производственных целей	промназначения	промназначения	промназначения
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		652,7	845,2	792,3
Наличие улучшений	условно свободен	свободен	свободен	свободен
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		652,7	845,2	792,3
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		652,7	845,2	792,3
Общая площадь , кв. метров	5 676,0	42 500,0	11 000,0	15 222,0
Корректировка на площадь		59,00%	33,00%	33,00%
Откорректированная цена, руб		1 037,7	1 124,1	1 053,7
Суммарная поправка по аналогу		128,6%	70,6%	102,6%
Удельный вес	1,00	0,287	0,383	0,330
Коэффициент вариации	4,3%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	1 076,11			
Рыночная стоимость объекта, руб.	6 107 993			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Распределение стоимости земельного участка

Наименование, кад.№	Площадь, кв.м.	Площадь зу, кв.м.	Рыночная стоимость зу, руб.
Нежилое здание бойлерной с галлереями, кад. №33:17:000605:403	549,5	1 336	1 437 837
Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	1 784,80	4 340	4 670 156
Итого	2334,3	5 676	6 107 993

Источник: расчеты Оценщика

Примечания к таблицам:

Корректировка на передаваемые права проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л. А. 2024 стр. 93

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1,18	1,35
	Долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,14
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,74	0,87	1,00

Рис.2 корректировки на передаваемые права

Корректировка на условия финансирования не проводилась, все рыночные.

Корректировка на условия продажи не проводилась, все типичные.

Корректировка на дату продажи (дата публикации) не проводилась, так как срок экспозиции данных объектов является более 12 месяцев. Все объекты сопоставимы, объявления о продаже опубликованы не более чем 12 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на торг составила -19,6% проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л. А. 2024 стр. 369

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,6%	18,4%	20,8%

Рис.3 корректировки на торг

Корректировка на местоположение проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л. А. 2024 стр. 101

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Рис.4 корректировки на местоположение

Корректировка вид использования не проводилась, все объекты с/х назначения.

Корректировка на наличие улучшений. Не проводилась, т.к. земельные участки – аналоги свободные от улучшений. Объекты оценки – условно свободные.

Корректировка на площадь проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л. А. 2024 стр. 206

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,33	1,59	1,86	
	1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,40	1,57
	2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17	1,32
	5-10	0,54	0,72	0,85	1,00	1,12
	>10		0,64	0,76	0,89	1,00

Рис.5 корректировки на площадь

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\bar{X}$ - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (2)$$

где U_B - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная на дату оценки, составляет 6 107 993 руб.

12.2 Определение стоимости объектов оценки

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят и использованию. Данный подход предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие более или менее развитого рынка объектов недвижимости. Недостаточная же развитость рынка, а также тот факт, что объект оценки является узкоспециализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода менее корректным или полностью невозможным. Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости объекта оценки. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта недвижимости, которые определяют его значение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта недвижимости, а также условий сделки с данным объектом.

При использовании данного подхода в оценке стоимости были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж объектов коммерческой недвижимости.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Анализ и сравнение каждого объекта сравнения с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
4. Корректировка цен продажи каждого объекта сравнения по каждому параметру сопоставления в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
5. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; расположенность на "красной линии", транспортная доступность, престижность местоположения, расположение относительно людского потока, наличие парковки; физические характеристики (площадь, конструкция, капитальность и др.). Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Для объектов коммерческой недвижимости одной из наиболее часто используемых единиц сравнения является показатель "Цена/квадратный метр площади". В связи с тем, что цена продажи всех объектов - аналогов учитывает площадь всех помещений объекта (включая площадь вспомогательных помещений и мест общего пользования), в рамках настоящего расчета используется показатель "Цена/квадратный метр общей площади

помещений всего объекта".

В связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке. Кроме того, при проведении расчетов оценщик применил поправку (скидку) на завышение цены риэлторами (на торг). Таким образом, при расчете средней стоимости аналогичных зданий и помещений, Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок с объектами недвижимости, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как "оферта" и "публичная оферта" (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик предполагает, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом нежилых зданий

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, ул. Топоркова, 20	нежилое здание	Участок 29 соток, в трех метрах от здания газ. Помещение под производство, по соседству железная дорога. Кадастровый номер 33:17:000810:6 земля куплена в собственности 29соток, не огорожена. подъезды с разных сторон. электричество оформлено. в 10 метрах - грп с газом стоит. воды нет, канашка – не понятно. Хотя всю жизнь там был раствороно-бетонный узел, а значит было много нужно воды. Земельный участок под зданием 29 соток промназначения в собственности кадастровый здания 33:17:000101:410	670,0	4 300 000	https://www.avito.ru,03.04.2025,8-915-790-36-78
2	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Каринское, с. Большое Каринское	нежилое здание	Ярославское направление, 100 км. от МКАД Владимирская область, Александровский район, с. Большое Каринское продается нежилое помещение (бывшее овощехранилище) общей площадью 717,4 кв.м. Капитальные стены, перекрытия из бетонных плит(усиленные), пол бетонный. Кадастровый номер здания 33:01:001301:839. Кадастровый номер земельного участка 33:01:001301:505. Здание и земельный участок в собственности. Документы к сделке готовы. Два собственника. Отличный круглогодичный подъезд! Газ и электричество в нескольких метрах от здания.	717,3	3 200 000	https://www.avito.ru,04.04.2025,8-910-170-48-13
3	Владимирская обл., Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Красносельское, с. Хвойный, 4	нежилое здание	Продаётся помещение свободного назначения, по адресу: Владимирская область , Юрьев-Польский район, с. Хвойный, д. 4. Общая площадь 372 м.кв. Одноэтажное, кирпичное здание. Электричество 380вт. вода центральная, канализация -выгребная яма, отопление -котёл твёрдо топливный. Рядом проходит газовая труба. участок в собственности, Около него находятся три пруда.(можно разводить рыбу) От основной дороге есть отдельный подъезд. Так же в помещение имеется оборудование для производства окон ПВХ, цена обговаривается отдельно. Здание разделено на два больших помещения. Есть туалет и отдельная комната (планировалась парная) Подойдёт для чего угодно. Один собственник, документы готовы к продаже.	372,00	3 500 000	https://www.avito.ru,23.03.2025,8-919-010-36-90

Источник информации: СМИ

Таблица 7 Расчетная таблица сравнительным подходом нежилого здания бойлерной

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Цена за 1 кв.м. , руб.		6 417,9	4 461,2	9 408,6

Цена объекта, руб.		4 300 000	3 200 000	3 500 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		6 417,9	4 461,2	9 408,6
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		6 417,9	4 461,2	9 408,6
Дата продажи (маркетинговое время)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		6 417,9	4 461,2	9 408,6
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-22,5%	-22,5%	-22,5%
Откорректированная цена, руб.		4 973,9	3 457,4	7 291,7
Местоположение объекта	Владимирская область, муниципальный район Александровский, городское поселение город Александров, город Александров, улица Гагарина, дом 2 строение 22	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, ул. Топоркова, 20	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Каринское, с. Большое Каринское	Владимирская обл., Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Красносельское, с. Хвойный, 4
Отношение удельных цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	0,77	0,77	0,74	0,74
Корректировка %		0,0%	4,1%	4,1%
Откорректированная цена, руб.		4 973,9	3 597,6	7 587,3
Площадь, кв.м.	549,5	670,0	717,3	372,0
Корректировка, руб.		1	1	0,92
Корректировка, %		0%	0%	-8%
Откорректированная цена, руб.		4 973,9	3 597,6	6 980,3
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		4 973,9	3 597,6	6 980,3
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		4 973,9	3 597,6	6 980,3
Отопление	отсутствует	отсутствует	отсутствует	подключено
Корректировка, %		0%	0%	-20%
Откорректированная цена, руб		4 973,9	3 597,6	5 584,2

Состояние отделки	неудовл., без отделки	неудовл., без отделки	неудовл., без отделки	удовлетворительное
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-36,00%
Откорректированная цена, руб.		4 973,9	3 597,6	3 573,9
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		22,5%	26,6%	90,6%
Удельный вес	1,00	0,419	0,405	0,176
Коэффициент вариации	19,8%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	4 170,7			
Рыночная стоимость объекта, руб. в т.ч.	2 291 780			
Рыночная стоимость зу, руб.	1 437 837			
Рыночная стоимость ОКСа без учета зу, руб.	853 943			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8 Расчетная таблица сравнительным подходом нежилого здания котельной

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 3	аналог 5
Тип объекта	Нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Цена за 1 кв.м. , руб.		6 417,9	4 461,2	9 408,6
Цена объекта, руб.		4 300 000	3 200 000	3 500 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		6 417,9	4 461,2	9 408,6
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		6 417,9	4 461,2	9 408,6
Дата продажи (маркетинговое время)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		6 417,9	4 461,2	9 408,6
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-22,5%	-22,5%	-22,5%
Откорректированная цена, руб.		4 973,9	3 457,4	7 291,7
Местоположение объекта	Владимирская область, муниципальный район Александровский, городское поселение город Александров, город Александров, улица Гагарина, дом 2 строение 23	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, ул. Топоркова, 20	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Каринское, с. Большое Каринское	Владимирская обл., Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Красносельское, с. Хвойный, 4

Отношение удельных цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	0,77	0,77	0,74	0,74
Корректировка %		0,0%	4,1%	4,1%
Откорректированная цена, руб.		4 973,9	3 597,6	7 587,3
Площадь, кв.м.	1 784,8	670,0	717,3	372,0
Корректировка, руб.		0,83	0,83	0,76
Корректировка, %		-17%	-17%	-24%
Откорректированная цена, руб.		4 128,3	2 986,0	5 766,3
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		4 128,3	2 986,0	5 766,3
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		4 128,3	2 986,0	5 766,3
Отопление	отсутствует	отсутствует	отсутствует	подключено
Корректировка, %		0%	0%	-20%
Откорректированная цена, руб.		4 128,3	2 986,0	4 613,1
Состояние отделки	неудовл., без отделки	неудовл., без отделки	неудовл., без отделки	удовлетворительное
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-36,00%
Откорректированная цена, руб.		4 128,3	2 986,0	2 952,4
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		39,5%	43,6%	106,6%
Удельный вес	1,00	0,396	0,385	0,219
Коэффициент вариации	20,0%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	3 430,8			
Рыночная стоимость объекта, руб. в т.ч.	6 123 294			
Рыночная стоимость зу, руб.	4 670 156			
Рыночная стоимость ОКСа без учета зу, руб.	1 453 138			

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблице:

Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, все в собственности.

Корректировка на условия рынка (срок экспозиции). При подборе аналогов для расчета, Оценщиком приняты в расчет аналоги, объявления о продаже которых опубликованы не более чем 12 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на торг проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. 2023» Под редакцией Лейфера Л. А. стр.416. Корректировка составила - 22,5% из расширенного интервала.

Таблица 364. Скидки на цены предложений по мнению экспертов-оценщиков на неактивном рынке.

1. Универсальные производственно-складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	17,5%	11,8%	23,2%
2	Санкт-Петербург	17,1%	11,4%	22,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,4%	11,7%	23,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	17,3%	11,6%	23,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	16,8%	11,1%	22,5%

Рис.6 корректировки на торг

Корректировка на местоположение проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. 2023» Под редакцией Лейфера Л. А. стр.88

Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

Рис.7 корректировка на местоположение

Корректировка на площадь проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. 2023» Под редакцией Лейфера Л. А. стр.233

Площадь, кв.м.	аналог						
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
до 300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,89	2,00
300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,65	1,75
500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,51	1,60
1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,25	1,33
5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,10	1,17
10000-20000	0,53	0,61	0,66	0,80	0,91	1,00	1,06
>20000	0,50	0,57	0,62	0,75	0,86	0,94	1,00

Рис.8 корректировки на площадь

Корректировка на вид объекта не проводилась, все объекты – отдельностоящие нежилые здания.

Корректировка на материал стен не проводилась, все объекты капитальные.

Корректировка на физическое состояние проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. 2023» Под редакцией Лейфера Л. А. стр.300

Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,64	0,61	0,68
--	------	------	------

Рис.9 корректировки на состояние

Корректировка на наличие отопления проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. 2023» Под редакцией Лейфера Л. А. стр.247

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого	0,80	0,79	0,81

Рис.10 корректировки на наличие отопления

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (15)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\bar{X}$ - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость 39 вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$Y_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \quad (16)$$

где Y_B - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Стоимость объектов недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составила:

№ п/п	Наименование, кад. №	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость в рамках СП, руб.
1	Нежилое здание бойлерной с галлереей, кад. №33:17:000605:403	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 22	549,5	853 943
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 23	1 784,80	1 453 138
3	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2	5 676	6 107 993
Итого				8 415 074

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

13.1 Определение стоимости нежилого здания в рамках затратного подхода

Определение стоимости затрат на замещение (Сзам) производилось с использованием сборника: УПВС, Ко-Инвест №129 «Индексы цен в строительстве октябрь 2024».

Стоимость здания рассчитана с использованием сборника УПВС

Определение стоимости замещений (Сзам) производилось на основе удельных стоимостных показателей на единицу объема, площади или длины (укрупненных показателей восстановительной стоимости) в уровне сметных цен 1969 г. с помощью сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости путем подбора аналогов, максимально близких к оцениваемому по функциональным и конструктивным признакам, сборника "Индексы цен в строительстве. Выпуск 127».

Данных о полных фактических затратах на строительство улучшений объекта оценки нет. Проектно-сметная документация также отсутствует.

Последовательность расчетов: подготовка исходных данных об оцениваемом здании; подбор справочных зданий-аналогов из числа приведенных в сборниках; определение номенклатуры корректирующих коэффициентов к справочной стоимости; расчет количественных значений корректирующих коэффициентов.

Переход к ценам на дату оценки выполняется с применением индекса цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе, переход от базовых цен к ценам на дату оценки. Основной формулой для расчета является:

$$С_{зам} = C_{69} \times K_k \times K_{84} \times K_c \times K_n \times K_p \times K_{уд} \times K_{пред}$$

где:

C_{69} - укрупненные показатели восстановительной стоимости на единицу строительного объема, площади или длины в ценах 1969 г.;

K_k - коэффициент приведения к климатическим условиям

V - абсолютная величина строительного объема, площади или длины;

K_{84} - индекс пересчета стоимости строительства в цены 1984 г.; равный $K_t \times K_o$, где

K_t - территориальный коэффициент

K_c - индекс пересчета стоимости строительства в 1984г. в цены на дату оценки

K_n - коэффициент, учитывающий отсутствие НДС в ценах 1969 года.

K_p - коэффициент, учитывающий прибыль строительной организации

$K_{уд}$ - коэффициент, учитывающий отличия в конструктивных элементах

Кпред – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя

В рамках данного отчета НДС не учитывался, так как согласно подпункту 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ устанавливает, что операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должника, признанного несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

Подбор справочного аналога производится следующим образом:

- а) просматривается оглавление соответствующих разделов справочника, выбирается их подраздел, соответствующий оцениваемому зданию по этажности и основному материалу стен;
- б) просматриваются технические описания зданий-аналогов выбранного подраздела и из них отбирается здание-аналог с планировочными решениями, наиболее близкими к оцениваемому зданию;
- в) принимается решение о выборе класса качества здания-аналога с учетом класса качества оцениваемого здания.

Прибыль предпринимателя по данным сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н). Сегмент: производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Владимирская область.

Неактивный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение
Продажа		
Прибыль предпринимателя (База для расчета: Общая стоимость затрат на строительство объекта)		6.80%

Рис.11 прибыль предпринимателя

Таблица 9. Расчет стоимости затрат на воспроизводство

№ п/п	Наименование	УПВС	Ед. изм	Размер ы,м	стоимость 1 ед., руб	территориальный коэффициент Кт-	Индекс изменения стоимости СМР на дату оценки (Ко-инвест №129)	Прибыль предпринима теля	Восстановительная стоимость, руб.	Физический износ по шкале ,%	Стоимость затрат на воспроизвод- ство, руб. с учетом отсутствия конструктивных элементов
1	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	УПВС Онлайн - Сборник 26: — Том IV. Отдел V. Таблица 212	м	428	18,36	0,84	196,128	1,068	1 382 632	30,0%	967 842
2	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 3: Часть I. Раздел 1. Таблица 41	м	458	13	0,8	196,128	1,068	997 722	40,0%	598 633

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблице № 9:

196,1258- индекс фактический на март 2025 г. из бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве №129».

0,84– территориальный коэффициент для сооружений газопровода для Владимирской области из сборника НЦС 81-02-15-2025 СБОРНИК № 15. Наружные сети газоснабжения

0,8– территориальный коэффициент для сооружений канализаций для Владимирской области из сборника НЦС 81-02-14-2025 СБОРНИК № 14. Наружные сети водоснабжения и канализации

13.2 Оценка общего накопленного износа объекта

При затратном подходе определения рыночной стоимости должны быть учтены три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический)

В оценке износ означает потерю стоимости и представляет совокупность физического, функционального и внешнего (экономического) износов.

а) Физический износ определяется суммированием величин физического износа отдельных конструктивных элементов здания, взятых в пропорционально долевым зависимости от удельного веса элемента в общей стоимости здания. Классификация признаков физического износа берется из методики ВСН-53-86(р) Росгразданстроя, удельные веса укрупненных конструктивных элементов – из справочника Ко-Инвест.

$$I_{\text{физ}} = \sum q_i I_i \quad (8)$$

где: q_i – удельный вес отдельного конструктивного элемента, в %; I_i – физический износ элемента.

Физический же износ, в свою очередь, складывается из *устраняемого* (видимого износа, последствия которого устраняются ремонтом) и *неустраняемого* (износа невидимого, устранить который невозможно).

б) Функциональное устаревание здания определяется потерей стоимости в результате возникающего несоответствия (недостаточности или, напротив, избыточности) современным требованиям, стандартам, материалам, дизайну, качеству работ и т.д. Оно чаще всего измеряется рыночной стоимостью его устранения, т.е. рассчитывается с точки зрения рынка стоимость издержек на исправление такого несоответствия. Функциональное устаревание может быть как устранимым (экономически целесообразным), так и неустраняемым (экономически невыгодным).

Функциональные недостатки в оцениваемом объекте отсутствуют.

в) Внешнее (экономическое) устаревание здания вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий (экономические, политические и финансовые положения, условия рынка, транспортная доступность, изменение привлекательности объекта из-за ухудшения инфраструктуры и т.п.).

В данной работе признаков внешнего износа не обнаружено.

Физический износ рассчитывался согласно шкале экспертных оценок, исходя из визуального осмотра Оценщиком и согласно акту осмотра.

Таблица 10. Шкала экспертных оценок

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Источник: <http://proocenka.ru>

Таблица 11 Расчет стоимости сооружений в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Протяженность, м	Восстановительная стоимость, руб.	Физический износ по шкале, %	Стоимость затрат на воспроизводство, руб. с учетом отсутствия конструктивных элементов
1	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	428	1 382 632	30,0%	967 842
2	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	458	997 722	40,0%	598 633

Таким образом, рыночная стоимость в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки:

№ п/п	Наименование	Протяженность, м	Рыночная стоимость в рамках ЗП, руб.
1	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	428	967 842
2	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	458	598 633

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ (Заключение об оценке)

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

□ Объект оценки, рассматриваемые в данном отчете, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,

□ При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь двух разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению рынка. **Данным подходом рассчитывалась стоимость сооружений.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. **Данным подходом рассчитывалась стоимость нежилых зданий, удельный вес – 1,000.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. А ожидаемая доходность, для инвестора, должна быть выше или на уровне среднерыночной доходности, исходя из анализа среднерыночной доходности по альтернативным вариантам инвестиций, анализа арендных ставок в данном сегменте, мы полагаем стоимость, рассчитанную в рамках данного подхода обоснованной. **Данным подходом расчеты не производились.**

Таблица 19 Согласование результатов

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость руб.	Рыночная стоимость руб.
Удельный вес				0,0	1,0	0,0		
1	Не жилое здание бойлерной с галлереей, кад. №33:17:000605:403	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 22	549,5	не применялся	853 943	не применялся	853 943	854 000
2	Не жилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 23	1 784,80	не применялся	1 453 138	не применялся	1 453 138	1 453 000
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	428	967 842	не применялся	не применялся	967 842	968 000
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	459	598 633	не применялся	не применялся	598 633	599 000
5	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2	5 676	не применялся	6 107 993	не применялся	6 107 993	6 108 000
Итого								9 982 000

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Владимирская область, г. Александров, определенная по состоянию на 16 апреля 2025 года с учетом округления составляет 9 982 000 (Девять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	Нежилое здание бойлерной с галлереями, кад. №33:17:000605:403	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 22	549,5	854 000
2	Нежилое здание котельная, кад. № 33:17:000609:62	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, дом 2 строение 23	1 784,80	1 453 000
3	Сооружение газопровод высокого давления, кад. № 33:17:000609:489	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	428	968 000
4	Сооружение канализация, кад. № 33:17:000609:488	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина	459	599 000
5	Земельный участок, кад. №33:17:000609:477	Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2	5 676	6 108 000
Итого				9 982 000

15. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Данные, предоставленные Заказчиком

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№ п/п	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН, данные, предоставленные Заказчиком (копия)	предоставлены Заказчиком
2	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru архивоценщика.рф

Отчет подготовил:

_____ Тухватуллин Т.Д.

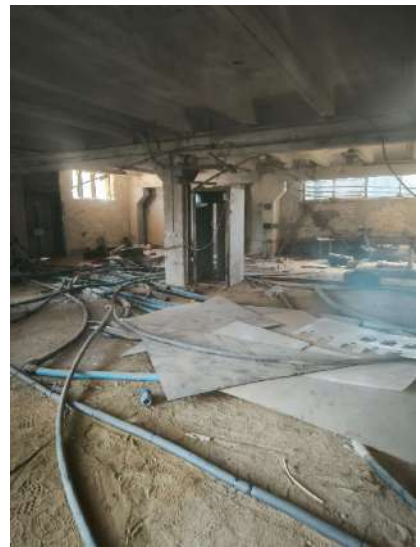
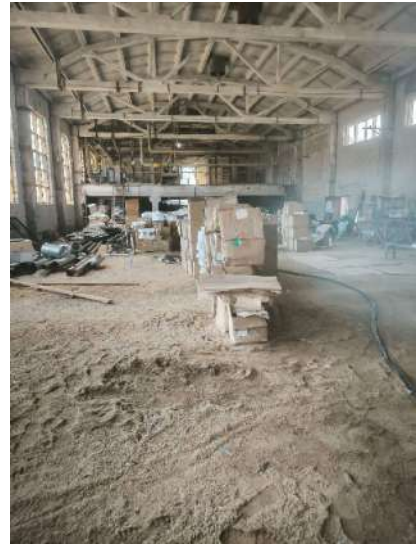
Другие специалисты не привлекались

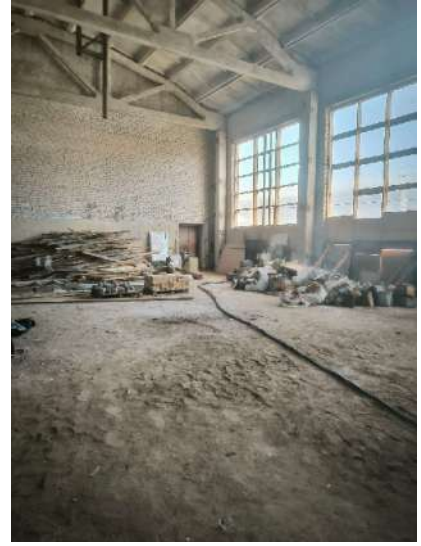
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй./ «Дело Лтд», М.,1995. - 480 стр.
2. "Индексы цен в строительстве". КО-Инвест- 129.
3. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.
4. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М. - 1988, 72 стр.
5. Сайт Минэкономразвития РФ. <http://www.economy.gov.ru>.
6. Сайт бесплатных объявлений: www.avito.ru, архивоценщика.рф.
7. Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023 г., 2024г.

ПРИЛОЖЕНИЯ









Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 3	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19251732				
Кадастровый номер:	33:17:000605:403			
Номер кадастрового квартала:	33:17:000605			
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 17:410:001:010926490; Условный номер 33:17:000000:0000:17:410:001:010926490:0100:20002			
Адрес:	Российская Федерация, Владимирская область, муниципальный район Александровский, городское поселение город Александров, город Александров, улица Гагарина, дом 2 строение 22			
Площадь:	549.5			
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Здание бойлерной с галлерей			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен:	данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	6586590.71			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	33:17:000609:2, 33:17:000609:477			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 3
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19251732			
Кадастровый номер: 33:17:000605:403			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 3
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19251732			
Кадастровый номер: 33:17:000605:403			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Энергоцентр", ИНН: 3301016930
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 33:17:000605:403-33/126/2025-9 21.01.2025 16:47:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание					Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3		Всего листов отчёта: 4
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19253029						
Кадастровый номер:		33:17:000609:62				
Номер кадастрового квартала:		33:17:000609				
Дата присвоения кадастрового номера:		17.11.2011				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 4621; Инвентарный номер 4621/23; Условный номер 33:17:4621/23				
Адрес:		Владимирская область, муниципальный район Александровский, городское поселение город Александров, город Александров, улица Гагарина, дом 2 строение 23Российская Федерация,				
Площадь:		1784.8				
Назначение:		Нежилое				
Наименование:		Котельная				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 0				
Материал наружных стен:		Из прочих материалов				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют				
Год завершения строительства:		1971				
Кадастровая стоимость, руб.:		7934709.06				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		33:17:000609:2, 33:17:000609:477				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют				

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19253029			
Кадастровый номер: 33:17:000609:62			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженерере:	дата завершения кадастровых работ: 17.12.2002		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19253029			
Кадастровый номер: 33:17:000609:62			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Энергоцентр", ИНН: 3301016930
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 33:17:000609:62-33/126/2025-12 21.01.2025 16:47:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102				
Кадастровый номер:	33:17:000609:477			
Номер кадастрового квартала:	33:17:000609			
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2022			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Владимирская обл, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Гагарина, д 2			
Площадь:	5676 +/- 26			
Кадастровая стоимость, руб.:	4581553.68			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	33:17:000609:62, 33:17:000605:403, 33:17:000000:1389, 33:17:000609:489, 33:17:000609:488			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	33:17:000609:2			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей			
Сведения о кадастровом инженере:	Кленков Сергей Николаевич, СНИЛС 018-708-068 57, договор на выполнение кадастровых работ от 01.12.2021 № 289, дата завершения кадастровых работ: 03.12.2021			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102			
Кадастровый номер: 33:17:000609:477			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 33:00-6.1000 от 17.12.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На территории третьего пояса ЗСО запрещается: - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; - закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли; - допускать проливы нефтепродуктов и химических веществ на промышленной площадке во втором поясе ЗСО; - допускать нарушения герметичности системы сбора канализационных стоков во втором поясе ЗСО; - применение удобрений и ядохимикатов для газонов. На территории третьего пояса ЗСО необходимо предусмотреть следующие мероприятия: - бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора, органами и учреждениями государственного экологического и геологического контроля; - выявление, тампонирувание всех бездействующих, старых, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в отношении возможности загрязнения водоносных горизонтов; - систематическое обследование третьего пояса ЗСО., вид/наименование: Третий пояс зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения - водозаборного узла «Южный», состоящего из десяти скважин № 250/1, 4/12744, 12875, 1042, 12706/4, 1018, 251/5, 12874/6, 601, 420, тип: Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны, дата решения: 20.11.2024, номер решения: 102-н, наименование ОГВ/ОМСУ: Мининстерство природопользования и экологии Владимирской области		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102			
Кадастровый номер: 33:17:000609:477			
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 33:17:000609:2. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102			
Кадастровый номер: 33:17:000609:477			
кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.11.2023; реквизиты документа-основания: решение главного государственного санитарного врача по Владимирской области по установлению границ санитарно-защитной зоны предприятия от 01.11.2023 № 81 выдан: Управление Роспотребнадзора по Владимирской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.12.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения МУП "Александров Водоканал" от 20.11.2024 № 102-н выдан: Министерство природопользования и экологии Владимирской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.01.2025; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения МУП "Александров Водоканал" от 20.11.2024 № 102-н выдан: Министерство природопользования и экологии Владимирской области.			

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов отчёта: 19				
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102				
Кадастровый номер: 33:17:000609:477				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Энергоцентр", ИНН: 3301016930	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 33:17:000609:477-33/126/2025-7 21.01.2025 16:47:39	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возвращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102			
Кадастровый номер:		33:17:000609:477	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102			
Кадастровый номер:		33:17:000609:477	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102			
Кадастровый номер:		33:17:000609:477	

Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Номер точки начальной ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	43.31	данные отсутствуют	33:17:000801:29	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	77.75	данные отсутствуют	33:17:000609:502(1)	Ярославская обл., Ярославль г., Большая Октябрьская ул., д. 30, пом. 16, этаж 2
3	1.1.3	1.1.4	4.96	данные отсутствуют	33:17:000609:502(1)	Ярославская обл., Ярославль г., Большая Октябрьская ул., д. 30, пом. 16, этаж 2
4	1.1.3	1.1.3		данные отсутствуют	33:17:000609:2(4)	601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Георгиевская, д. 40; 141005, обл. Московская, г. Мытищи, ул. 2-я Институтская д. 28, кв. 9; 601651, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Лермонтова д. 24, кв. 39; 390028, обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Прижелезнодорожная, д. 5; 121609, г. Москва, г. Москва, ул. Крылатская, д. 45, к. 2, кв. 10; адрес отсутствует; обл. Московская, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Октябрьский, д. 111/119, кв. 9; 601620, обл. Владимирская, р-н. Александровский, д. Машково, ул. Садовая, д. 1; 601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Балакиревская, д. 22; 123104, г. Москва, ул. Бронная Б., д. 5, стр. 1, кв. 17; 601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Зеленый Бульвар, д. 2Б; 119571, Москва г, г. Москва, пр-кт. Вернадского, д. 94, к. 4 кв. 238; Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д.13, корп. 3, кв.24; г.Москва, Светлогорский проезд, д.9, кв.119

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 4			Всего разделов: 8		Всего листов отчёта: 19	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102									
Кадастровый номер:					33:17:000609:477				
1	2	3	4	5	6	7	8		
5	1.1.4	1.1.5	175°57.4'	40.98	данные отсутствуют	33:17:000609:502(1)	Ярославская обл., Ярославль г., Большая Октябрьская ул., д. 30, пом. 16, этаж 2		
6	1.1.5	1.1.6	216°52.2'	8.75	данные отсутствуют	33:17:000609:502(1)	Ярославская обл., Ярославль г., Большая Октябрьская ул., д. 30, пом. 16, этаж 2		
7	1.1.6	1.1.7	174°33.6'	45.46	данные отсутствуют	33:17:000609:502(1)	Ярославская обл., Ярославль г., Большая Октябрьская ул., д. 30, пом. 16, этаж 2		
8	1.1.7	1.1.8	263°13.3'	16.18	данные отсутствуют	33:17:000609:2(3)	601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Георгиевская, д. 40; 141005, обл. Московская, г. Мытищи, ул. 2-я Институтская д. 28, кв. 9; 601651, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Лермонтова д. 24, кв. 39; 390028, обл Рязанская, г Рязань, ул Прижелезнодорожная, д 5; 121609, г. Москва, г. Москва, ул. Крылатская, д. 45, к. 2, кв. 10; адрес отсутствует; обл. Московская, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Октябрьский, д. 111/119, кв. 9; 601620, обл. Владимирская, р-н. Александровский, д. Машково, ул. Садовая, д. 1; 601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Балакиревская, д. 22; 123104, г. Москва, ул. Бронная Б., д. 5, стр. 1, кв. 17; 601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Зеленый Бульвар, д. 2Б; 119571, Москва г, г. Москва, пр-кт. Вернадского, д. 94, к. 4 кв. 238; Владимирская область, г.Александров, ул.Гагарина, д.13, корп. 3, кв.24; г.Москва, Светлогорский проезд, д.9, кв.119		
9	1.1.8	1.1.9	349°16.5'	96.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	1.1.9	1.1.10	262°4.1'	6.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	1.1.10	1.1.11	250°1.0'	0.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	1.1.11	1.1.12	266°47.1'	0.89	данные отсутствуют	33:17:000801:29	данные отсутствуют		
13	1.1.12	1.1.13	352°15.3'	7.79	данные отсутствуют	33:17:000801:29	данные отсутствуют		
14	1.1.13	1.1.14	295°58.1'	4.73	данные отсутствуют	33:17:000801:29	данные отсутствуют		

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102						
Кадастровый номер: 33:17:000609:477						
1	2	3	4	5	6	7
15	1.1.14	1.1.15	355°46.6`	19.01	данные отсутствуют	33:17:000801:29
16	1.1.15	1.1.16	90°54.7`	5.03	данные отсутствуют	33:17:000609:2(2)
						601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Георгиевская, д. 40; 141005, обл. Московская, г. Мытищи, ул. 2-я Институтская д. 28, кв. 9; 601651, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Лермонтова д. 24, кв. 39; 390028, обл Рязанская, г Рязань, ул Прижелезнодорожная, д 5; 121609, г. Москва, г. Москва, ул. Крылатская, д. 45, к. 2, кв. 10; адрес отсутствует; обл. Московская, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Октябрьский, д. 111/119, кв. 9; 601620, обл. Владимирская, р-н. Александровский, д. Машково, ул. Садовая, д. 1; 601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Балакиревская, д. 22; 123104, г. Москва, ул. Бронная Б., д. 5, стр. 1, кв. 17; 601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Зеленый Бульвар, д. 2Б; 119571, Москва г, г. Москва, пр-кт. Вернадского, д. 94, к. 4, кв. 238; Владимирская область, г.Александров, ул.Гагарина, д.13, корп. 3, кв.24; г.Москва, Светлогорский проезд, д.9, кв.119

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8	
Всего листов отчёта: 19					
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102					
Кадастровый номер:		33:17:000609:477			
17	1.1.16	1.1.1	356°59.9'	45.84	33:17:000609:2(2)
данные отсутствуют					
601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Георгиевская, д. 40; 141005, обл. Московская, г. Мытищи, ул. 2-я Институтская д. 28, кв. 9; 601651, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Лермонтова, д. 24, кв. 39; 390028, обл. Рязанская, г Рязань, ул Прижелезнодорожная, д 5; 121609, г. Москва, г Москва, ул. Крылатская, д. 45, к. 2, кв. 10; адрес отсутствует; обл. Московская, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Октябрьский, д. 111/119, кв. 9; 601620, обл. Владимирская, р-н. Александровский, д. Машково, ул. Садовая, д. 1; 601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Балакиревская, д. 22; 123104, г. Москва, ул. Бронная Б., д. 5, стр. 1, кв. 17; 601652, обл. Владимирская, р-н. Александровский, г. Александров, ул. Зеленый Бульвар, д. 2Б; 119571, Москва г, г. Москва, пр-кт. Вернадского, д. 94, к. 4, кв. 238; Владимирская область, г.Александров, ул.Гагарина, д.13, корп. 3, кв.24; г.Москва, Светлогорский проезд, д.9, кв.119					

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102				
Кадастровый номер:		33:17:000609:477		

Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-33					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	218451.58	115801.22	Временный межевой знак	0.1	
2	218460.41	115843.62	Временный межевой знак	0.1	
3	218382.81	115848.46	Временный межевой знак	0.1	
4	218378.91	115845.4	Временный межевой знак	0.1	
5	218338.03	115848.29	Временный межевой знак	0.1	
6	218331.03	115843.04	Временный межевой знак	0.1	
7	218285.77	115847.35	Временный межевой знак	0.1	
8	218283.86	115831.28	Временный межевой знак	0.1	
9	218378.26	115813.4	Временный межевой знак	0.1	
10	218377.3	115806.51	Временный межевой знак	0.1	
11	218377.18	115806.18	Временный межевой знак	0.1	
12	218377.13	115805.29	Временный межевой знак	0.1	
13	218384.85	115804.24	Временный межевой знак	0.1	
14	218386.92	115799.99	Временный межевой знак	0.1	
15	218405.88	115798.59	Временный межевой знак	0.1	
16	218405.8	115803.62	Временный межевой знак	0.1	
1	218451.58	115801.22	Временный межевой знак	0.1	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102			
Кадастровый номер:		33:17:000609:477	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 33:17:000609:477/2	
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102				
Кадастровый номер: 33:17:000609:477				
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости		
1	2	3		
33:17:000609:477/1	1494	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение главного государственного санитарного врача по Владимирской области по установлению границ санитарно-защитной зоны предприятия от 01.11.2023 № 81 выдан: Управление Роспотребнадзора по Владимирской области ; Содержание ограничения (обременения): Санитарно-защитная зона установлена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 №222 "Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон". В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции. Зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно.; Реестровый номер границы: 33:17-6.234; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для промплощадки "Газотурбинная ТЭЦ в г. Александров" Акционерного общества "ГТ Энерго"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: -; Индекс: -		
33:17:000609:477/2	4527	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения МУП "Александров Водоканал" от 20.11.2024 № 102-н выдан: Министерство природопользования и экологии Владимирской области; Содержание ограничения (обременения): На территории третьего пояса ЗСО запрещается: - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; - закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102			
Кадастровый номер: 33:17:000609:477			

	складирование твердых отходов и разработка недр земли; - допускать проливы нефтепродуктов и химических веществ на промышленной площадке во втором поясе ЗСО; - допускать нарушения герметичности системы сбора канализационных стоков во втором поясе ЗСО; - применение удобрений и ядохимикатов для газонов. На территории третьего пояса ЗСО необходимо предусмотреть следующие мероприятия: - бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора, органами и учреждениями государственного экологического контроля; - выявление, тампонирующее всех бездействующих, старых, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в отношении возможности загрязнения водоносных горизонтов; - систематическое обследование третьего пояса ЗСО.; Реестровый номер границы: 33:17-6.347; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения - скважина № 3/12531 МУП «Александров Водоканал», расположенная в г. Александров; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения МУП "Александров Водоканал" от 20.11.2024 № 102-н выдан: Министерство природопользования и экологии Владимирской области; Содержание ограничения (обременения): На территории третьего пояса ЗСО запрещается: - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; - закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли; - допускать проливы нефтепродуктов и химических веществ на промышленной площадке во втором поясе ЗСО; - допускать нарушения герметичности системы сбора канализационных стоков во втором поясе ЗСО; - применение удобрений и ядохимикатов для газонов. На территории третьего пояса ЗСО необходимо предусмотреть следующие мероприятия: - бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора, органами и учреждениями государственного экологического контроля; - выявление, тампонирующее всех бездействующих, старых, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в отношении возможности загрязнения водоносных горизонтов; - систематическое обследование третьего пояса ЗСО.; Реестровый номер границы: 33:00-6.1000; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения - водозаборного узла «Южный»,

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102			
Кадастровый номер:		33:17:000609:477	
		состоящего из десяти скважин № 250/1, 4/12744, 12875, 1042, 12706/4, 1018, 251/5, 12874/6, 601, 420; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19254102				
Кадастровый номер:		33:17:000609:477		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 33:17:000609:477/1					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	218451.58	115801.22	-	-	
2	218453.54	115810.63	-	-	
3	218373.15	115824.31	-	-	
4	218352.36	115826.5	-	-	
5	218331.57	115824.31	-	-	
6	218327.55	115823	-	-	
7	218378.26	115813.4	-	-	
8	218377.3	115806.51	-	-	
9	218377.18	115806.18	-	-	
10	218377.13	115805.29	-	-	
11	218384.85	115804.24	-	-	
12	218386.92	115799.99	-	-	
13	218405.88	115798.59	-	-	
14	218405.8	115803.62	-	-	
15	218451.58	115801.22	-	-	

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8	
				Всего листов отчёта: 19	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025 - 19254102					
Кадастровый номер:		33:17:000609:477			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 33:17:000609:477/2					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	218460.41	115843.62	-	-	
2	218382.81	115848.46	-	-	
3	218378.91	115845.4	-	-	
4	218338.03	115848.29	-	-	
5	218337.54	115847.92	-	-	
6	218347.92	115819.15	-	-	
7	218378.26	115813.4	-	-	
8	218377.3	115806.51	-	-	
9	218377.18	115806.18	-	-	
10	218377.13	115805.29	-	-	
11	218384.85	115804.24	-	-	
12	218386.92	115799.99	-	-	
13	218405.88	115798.59	-	-	
14	218405.8	115803.62	-	-	
15	218451.58	115801.22	-	-	
16	218460.41	115843.62	-	-	

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Сооружение					Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8		
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19545424					
Кадастровый номер:	33:17:000609:489				
Номер кадастрового квартала:	33:17:000609				
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2024				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Местоположение:	Российская Федерация, Владимирская область, м.р-н Александровский, г.п. город Александров, г Александров, ул Гагарина				
Площадь:	данные отсутствуют				
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения		
	протяженность	428	в метрах		
	1.6. сооружения газохимического комплекса				
Назначение:	Газопровод высокого давления				
Наименование:	данные отсутствуют				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют				
Год завершения строительства:	2021				
Кадастровая стоимость, руб.:	1754725.76				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	33:17:000609:2, 33:17:000609:477				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют				

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19545424			
Кадастровый номер: 33:17:000609:489			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Хорева Надежда Юрьевна, № А-0283, в Ассоциация Союз кадастровых инженеров, СНИЛС 01756160644, договор на выполнение кадастровых работ от 05.10.2021 № 21-3339-Д/0536, дата завершения кадастровых работ: 10.04.2024		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19545424					
Кадастровый номер:		33:17:000609:489			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГОЦЕНТР", ИНН: 3301016930		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 33:17:000609:489-33/049/2024-1 22.04.2024 10:11:48		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1	вид:	Запрещение регистрации			
	дата государственной регистрации:	17.07.2024 13:19:51			
	номер государственной регистрации:	33:17:000609:489-33/094/2024-2			
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен			
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено			
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют			
	основание государственной регистрации:	Определение суда о принятии обеспечительных мер, № А11-14332/2022, выдан 08.07.2024, Арбитражный суд Владимирской области			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:				

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 4
				Всего листов отчёта: 8
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19545424				
Кадастровый номер:		33:17:000609:489		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19545424				
Кадастровый номер:		33:17:000609:489		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат МСК-33									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м			Глубина, высота, м		
	X	Y					H1	H2	
1	2	3	4	5			6	7	
1	218022.64	115885.29	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
2	218174.7	115855.98	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
1	218174.7	115855.98	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
2	218198.11	115849.37	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
3	218226.86	115844.49	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
4	218259.46	115840.21	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
5	218288.39	115839.08	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
1	218288.39	115839.08	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
2	218339.05	115829.01	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
3	218339.94	115847.44	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
4	218365.37	115846.27	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
5	218365.06	115839.49	-	0.1			данные	данные	отсутствуют

Сооружение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4	
				Всего листов отчёта: 8	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025 - 19545424					
Кадастровый номер:		33:17:000609:489			
6	218386.18	115838.57	-	0.1	данные отсутствуют
7	218386.52	115845.64	-	0.1	данные отсутствуют
8	218394.35	115845.27	-	0.1	данные отсутствуют
9	218394.33	115844.59	-	0.1	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости					
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют		

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		
				Всего листов отчёта: 8		
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19545424						
Кадастровый номер:		33:17:000609:489				
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 33.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

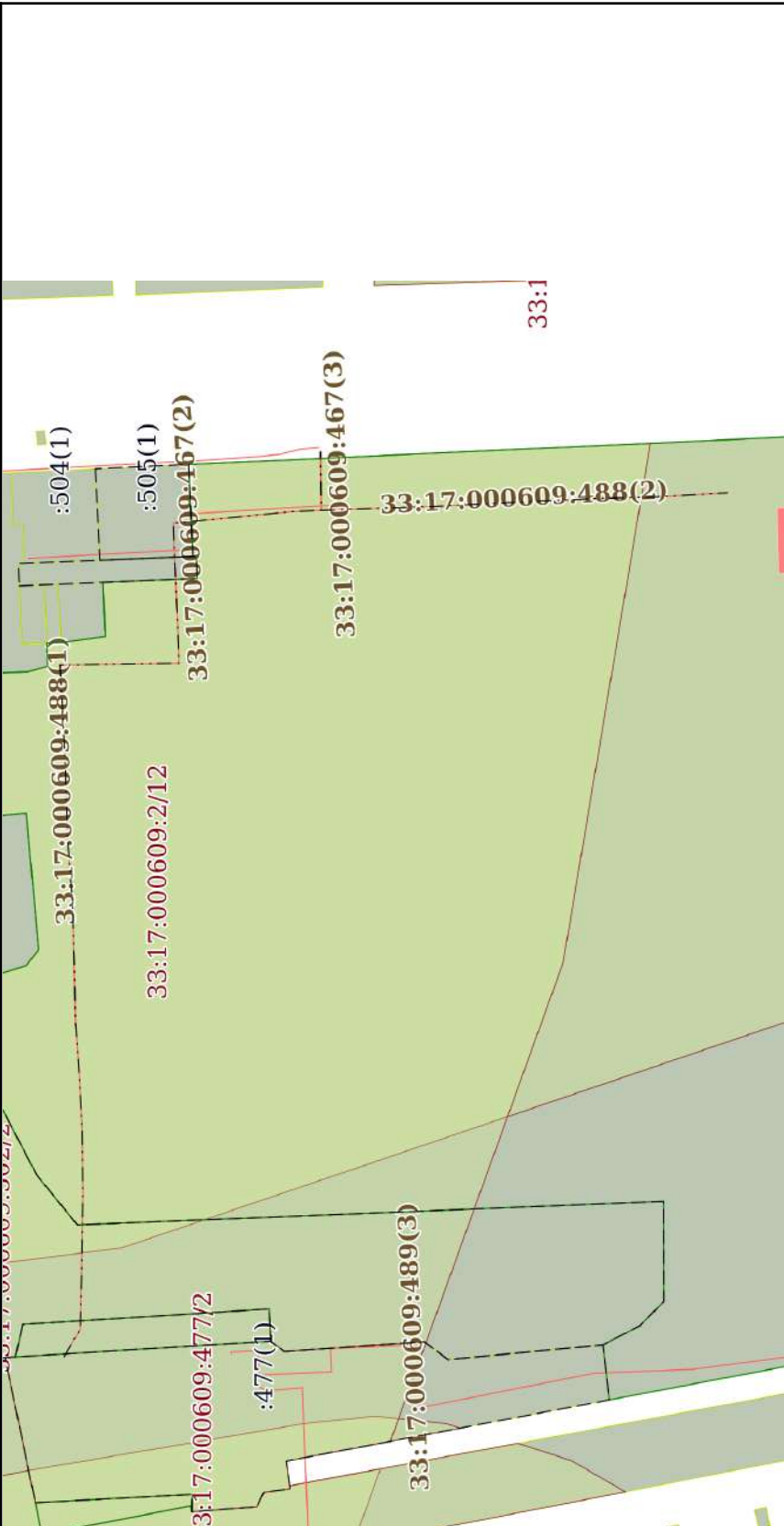
Сооружение					Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 7		
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19550272					
Кадастровый номер:		33:17:000609:488			
Номер кадастрового квартала:		33:17:000609			
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2024			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Местоположение:		Российская Федерация, Владимирская область, муниципальный район Александровский, городское поселение город Александров, город Александров, улица Гагарина			
Площадь:		данные отсутствуют			
Основная характеристика (для сооружения):		тип	значение	единица измерения	
		протяженность	459	в метрах	
		10.3. сооружения канализации			
Назначение:		Канализация			
Наименование:		данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		2021			
Кадастровая стоимость, руб.:		989529.1			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		33:17:000609:2, 33:17:000609:477, 33:17:000609:503, 33:17:000609:505, 33:17:000609:502			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют			

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 7
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19550272			
Кадастровый номер: 33:17:000609:488			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Хорева Надежда Юрьевна, № А-0283, в Ассоциация Союз кадастровых инженеров, СНИЛС 01756160644, договор на выполнение кадастровых работ от 05.10.2021 № 21-3339-Д/0536, дата завершения кадастровых работ: 10.04.2024		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1		Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 7
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19550272					
Кадастровый номер: 33:17:000609:488					
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГОЦЕНТР", ИНН: 3301016930		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 33:17:000609:488-33/049/2024-1 19.04.2024 13:17:36		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют			
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 7	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19550272				
Кадастровый номер:		33:17:000609:488		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:			

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 7
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19550272			
Кадастровый номер:		33:17:000609:488	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат МСК-33									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м		
	X	Y					H1	H2	
1	2	3	4		5		6	7	
1	218443.22	115843.85	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
2	218438.48	115851.97	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
3	218438.05	115869.29	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
4	218437.7	115891.8	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
5	218437.92	115909.75	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
6	218438.71	115925.1	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
7	218439.89	115941.65	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
8	218440.16	115957.96	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
9	218440.65	115976.12	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
10	218442.16	115995.17	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
11	218442.78	116014.79	-		0.1		данные	данные	отсутствуют
12	218444.35	116046.1	-		0.1		данные	данные	отсутствуют

Сооружение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4	
Всего листов отчёта: 7					
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19550272					
Кадастровый номер:		33:17:000609:488			
13	218409.67	116046.61	-	0.1	данные отсутствуют
14	218411.24	116087.56	-	0.1	данные отсутствуют
15	218376.72	116090.92	-	0.1	данные отсутствуют
16	218368.1	116091.3	-	0.1	данные отсутствуют
17	218368.31	116108.37	-	0.1	данные отсутствуют
1	218368.1	116091.3	-	0.1	данные отсутствуют
2	218335.42	116092.38	-	0.1	данные отсутствуют
3	218304.48	116094.05	-	0.1	данные отсутствуют
4	218287.79	116094.75	-	0.1	данные отсутствуют
5	218270.57	116095.17	-	0.1	данные отсутствуют
6	218249.49	116096.37	-	0.1	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости					
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют		

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 7		
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19550272						
Кадастровый номер:		33:17:000609:488				
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 33.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y	H1	H2		
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

[Все категории](#)[Поиск по объявлениям](#)[Найти](#)[Владимирская область](#)[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Промназначения](#)

Участок 4,3 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

23 000 000 ₽

53 488 ₽ за сотку

8 906 563-74-77

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Недвижимость «Восток-Центр»](#)

Агентство

На Авито с августа 2012

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Вадим



Об участке

Площадь: 430 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Владимирская обл., Киржачский р-н, муниципальное образование Горкинское, д. Бельково
Ярославское шоссе, 9 км

[Показать карту](#)[Сообщения](#) 3

Описание

Подведено электричество 125 кВт и 15 кВт, оформлен (документально) съезд к участку!

Продаю участок 90 км. от МКАД по Щелковскому, Ярославскому, Горьковскому шоссе для неопасного производства, на окраине деревни Бельково Киржачского района Владимирской области:

Площадь участка: 42 500 кв.м. (4,3 га)

Минимальное и максимальное расстояние от жилой застройки: 50-300 м., класс опасности IV-V по ПЗЗ;

Местоположение: Участок примыкает к автомобильной дороге г.Киржач-г.Александров, п.Горка-г.Москва, 6 км. от строящейся объездной дороги вокруг г. Киржач, прямая доступность, к железной дороге Орехово-Зуево - Александров (Московская железная дорога);

Наличие съезда: Собственный;

Коммуникации: ГАЗ: Газопровод высокого давления - 1,2 км., СВЕТ: ВЛ-10 - по границе участка, ВЛ-50 - 100 м. от участка; ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ - требуется автономное;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Разрешенное использование по ПЗЗ Горкинское Киржачского района: Зона- П2;

Почва: Песчаная, возможно использование под недропользование;

Наличие зон: Под строительство домов для сотрудников - в радиусе 1 км. - имеется зона жилой застройки, гостиниц, общежитий, административных зданий - возможно в границах участка.

Варианты для строительства: Магазины, рынки, торговые центры, тяжелая, легкая, строительная промышленность, научные центры, логистический центр, склады, складские площадки, хранение и ремонт автотранспорта, терминалы сетевых магазинов) и др.

Рассмотрю Ваш вариант управления и (или) долгосрочной аренды!

На интересующие вопросы отвечу по телефону! Звоните!

Разумный торг!

№ 2285755838 · вчера в 20:30 · 227 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Недвижимость

Поиск

Кварти

Жил

Зем

Дом

Сделки

Транспорт

Оружие

Анализ рынка

Справочники цен NEW

-

(/app/analogues/flats)

(/app/analogues/houses)

3e (/app/analogues/landPlots)

уч (/app/analogues/industrialStora

\$/ (/app/analogues/specialBusiness

(/app/analogues/readyBusiness

Проче (/app/analogues/other)

+

+

(/app/weapons)

Анализ рынка

+

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками (/)

Участок 1,1 га (промназначения)

Адрес

Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, ул. Топоркова

Координаты объекта

{ "lat": 56.39656313024467, "lng": 38.69476199729504 }

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)

11000

Дополнительно

О предложении

Дата объявления

02.01.2025

Тип предложения

продажа

Дата предложения

21.01.2025

Статус земли

Промназначени

Категория

коммерче

Пользователь

Андрей

Источник

Авито

ID на источнике

3829152913

URL

https://www.avito.ru/aleksandrov/zeme
lnye_uchastki/uchastok_11_ga_promna
znacheniya_3829152913
(https://www.avito.ru/aleksandrov/zem
elnye_uchastki/uchastok_11_ga_promn
aznacheniya_3829152913)

Посмотреть скриншот

Продаётся участок. 1,1 Газемля промназначения, в аренде на 50летзабор бетонный со всех сторонровный, хороший подъезд. на участке своя подстанция на 400 кВтесть жд подъезд. газ и вода на границе участка. до ближайшего жилого дома 250 метров. до автобусной остановки 400 метров

Дополнительная информация (развернуть)

Площадь: 11000 кв.м

Цена: 9 800 000₽ /890,91₽ кв. м



Недвижимость

Поиск

Квартиры (/app/analogues/flats)

Жилые (/app/analogues/houses)

Земли (/app/analogues/landPlots)

Участки (/app/analogues/industrialStorage)

Сделка (/app/analogues/specialBusiness)

Прочее (/app/analogues/other)

Сделки

Транспорт

Оружие (/app/weapons)

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты (/app/contacts)

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Поиск

Квартиры (/app/analogues/flats)

Жилые (/app/analogues/houses)

Земли (/app/analogues/landPlots)

Участки (/app/analogues/industrialStorage)

Сделка (/app/analogues/specialBusiness)

Прочее (/app/analogues/other)

Сделки

Транспорт

Оружие (/app/weapons)

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты (/app/contacts)

Поиск

Квартиры (/app/analogues/flats)

Жилые (/app/analogues/houses)

Земли (/app/analogues/landPlots)

Участки (/app/analogues/industrialStorage)

Сделка (/app/analogues/specialBusiness)

Прочее (/app/analogues/other)

Сделки

Транспорт

Оружие (/app/weapons)

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты (/app/contacts)

Поиск

Квартиры (/app/analogues/flats)

Жилые (/app/analogues/houses)

Земли (/app/analogues/landPlots)

Участки (/app/analogues/industrialStorage)

Сделка (/app/analogues/specialBusiness)

Прочее (/app/analogues/other)

Сделки

Транспорт

Оружие (/app/weapons)

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты (/app/contacts)

Продается коммерческая земля, 1,52 га

Площадь: 15200 кв.м

Цена: 10 000 000₽ /657₽ кв. м

Адрес

Владимирская область,Александровский район,Следневское муниципальное образование

Координаты объекта

{ "lat": 56.460457, "lng": 38.71623}

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)

15200

Электричество

да

Дополнительно

Дата объявления

30.07.2024

Тип предложения

продажа

Дата предложения

16.02.2025

Статус земли

Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Категория

коммерческий участок

ID пользователя

105724560

Источник

ЦИАН

ID на источнике

290466028

URL

https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/290466028/ (https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/290466028/)

Посмотреть скриншот

Продается участок земли промышленного назначения с хорошей транспортной доступностью. От шоссе 30 метров. Кадастровый номер 33:01:000513:486. Электричество по границе. Участок подойдет для строительства логистического, производственного и т.д. здания. Торг возможен.

Дополнительная информация (развернуть)





УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов

УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 3: Здания и сооружения внешнего водоснабжения, канализации, теплофикации и энергоснабжения — Часть I. Внешнее водоснабжение и канализация — Раздел 1. Сети и водоводы водопровода, сети и коллекторы канализации — Таблица 41. Сети канализации и коллекторы из чугунных труб.

Таблица 41. Сети канализации и коллекторы из чугунных труб.

К восстановительной стоимости 1 м трубопровода по табл. 35-40 добавлять в руб.

Таблица 41

Территориальные	Диаметр труб, мм			
	150	200	250	300
пояса	а	б	в	г
1	5,4	7,8	10	13
2-4	5,2	7,6	10	13
5, 6	6,2	8,8	12	15
7, 8	4,8	7	9	12
9	6,8	10	13	16

УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях — Том IV. Подсобные производства, дорожное хозяйство, внешнее водоснабжение и канализация, газоснабжение и другие здания и сооружения, специфические для сельского хозяйства — Отдел V. Уличные и дворовые газопроводы и газорегуляторные пункты (ГРП) — А. Газопроводы — Таблица 212. Газопроводы уличные низкого и среднего давления из стальных труб диаметром до 1000 мм в сухих грунтах с дорожными покрытиями

Таблица 212. Газопроводы уличные низкого и среднего давления из стальных труб диаметром до 1000 мм в сухих грунтах с дорожными покрытиями

Характеристика. Земляные работы (траншеи с креплениями); трубопроводы с изоляцией; фасонные части; сборники конденсата; контрольные трубки; запорные устройства с колодцами; настенные указатели подземных сооружений; переходы в футлярах под железнодорожными и трамвайными путями и автомобильными дорогами.

Восстановительная стоимость 1 км газопровода в тыс. руб.

Таблица 212

Территориальный	Диаметр газопровода, мм								
пояс	50	70	80	100	125	150	200	250	300
1	5,81	6,60	7,07	8,32	9,48	10,54	14,93	18,36	21,54
2	6,04	6,86	7,35	8,66	9,86	10,96	15,53	19,10	22,40
3	6,51	7,39	7,92	9,32	10,61	11,80	16,72	20,56	24,12
4	6,68	7,58	8,13	9,57	10,90	12,12	17,17	21,12	24,77
5	7,03	7,98	8,56	10,07	11,47	12,75	18,06	22,22	26,06
6	7,55	8,57	9,19	10,82	12,32	13,70	19,41	23,87	28,00
7	8,13	9,23	9,90	11,65	13,27	14,76	20,90	25,71	30,18
8	8,72	9,89	10,61	12,49	14,21	15,81	22,40	27,54	32,31
9	9,29	10,55	11,31	13,32	15,16	16,86	23,89	29,38	34,40

Продолжение

Территориальный	Диаметр газопровода, мм							
пояс	350	400	500	600	700	800	800	1000
1	26,31	32,36	37,89	45,46	55,19	62,98	73,91	80,00
2	27,36	33,65	39,41	47,24	57,40	65,50	76,86	83,20
3	29,47	36,24	42,44	50,88	61,82	70,54	82,78	89,60
4	30,26	37,21	43,88	52,24	63,47	72,43	84,99	92,00
5	31,84	39,16	45,85	54,97	66,78	76,21	89,43	96,80
6	34,20	42,07	49,26	59,05	71,75	81,88	96,08	104,00
7	36,83	45,30	63,05	63,60	77,25	88,18	103,47	112,00
8	39,46	48,54	56,84	68,14	82,79	94,47	110,86	120,00

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в
среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)**

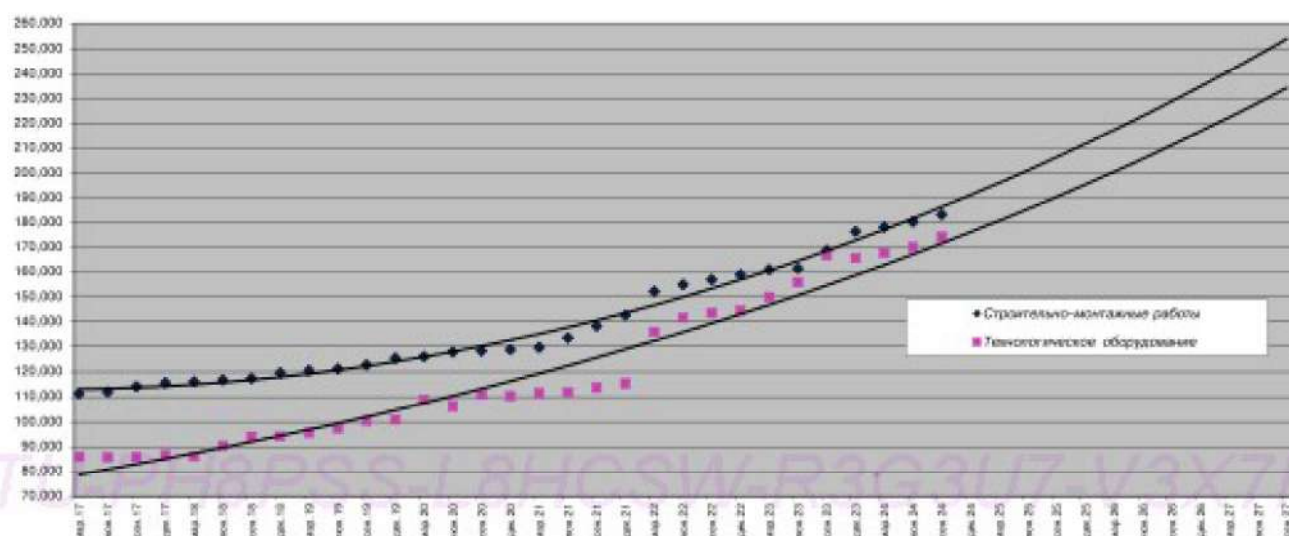
Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

2

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,685	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 24	183,205	1,612	174,266	2,432
Декабрь 24	191,175	4,350	176,293	1,164
Март 25	196,128	2,591	180,937	2,634
Июнь 25	201,233	2,603	185,703	2,634
Сентябрь 25	206,490	2,612	190,595	2,634
Декабрь 25	211,900	2,620	195,615	2,634
Март 26	217,461	2,625	200,768	2,634
Июнь 26	223,175	2,628	206,056	2,634
Сентябрь 26	229,041	2,628	211,484	2,634
Декабрь 26	235,059	2,628	217,055	2,634
Март 27	241,230	2,625	222,772	2,634
Июнь 27	247,552	2,621	228,640	2,634
Сентябрь 27	254,027	2,616	234,663	2,634



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Александров](#)

[Главная](#) > [...](#) > [Продам](#) > [Производственное помещение](#)

Производство, 670 м²

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

4 300 000 ₽

6 418 ₽ за м²

[История цены](#)

8 915 790-36-78

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!



[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Анастасия](#)

Компания

На Авито с октября 2011

Документы проверены

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 670 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 8 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)

[Возможные конкуренты](#)

[Пешая доступность](#)

[Кто живёт и работает рядом](#)

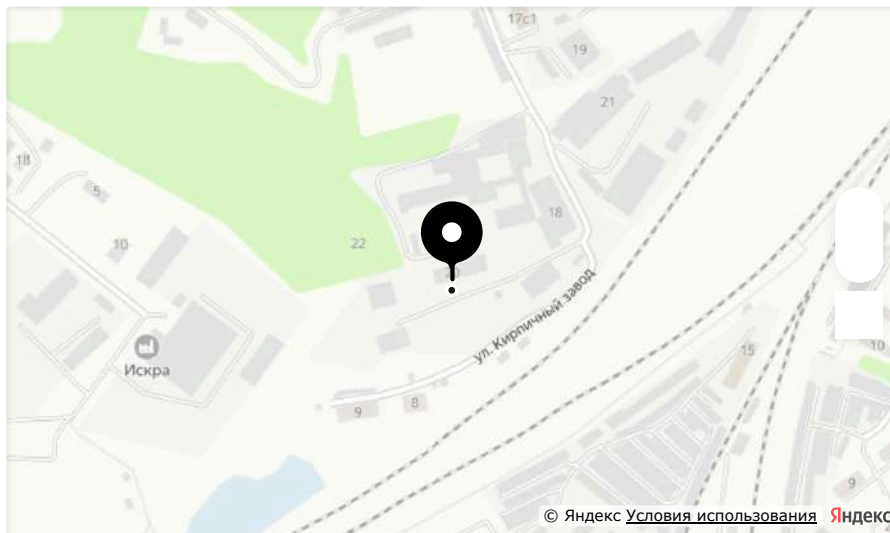
[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Сообщения 3

Расположение

Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Александров, Александров, ул. Топоркова, 20

[Скрыть карту](#)

Описание

Участок 29 соток, в трех метрах от здания газ. Помещение под производство, по соседству железная дорога. Кадастровый номер 33:17:000810:6 земля куплена в собственности 29соток, не огорожена. подъезды с разных сторон. электричество оформлено. в 10 метрах - грп с газом стоит. воды нет, канашка - не понятно. Хотя всю жизнь там был раствороно-бетонный узел, а значит было много нужно воды. Земельный участок под зданием 29 соток промназначения в собственности кадастровый здания 33:17:000101:410

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 3447020505 · 3 апреля в 14:25 · 6876 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения 3

[Все категории](#)[Поиск по объявлениям](#)[Найти](#)[Владимирская область](#)[Главная](#) > [...](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Продам](#) > [Складское помещение](#)

Склад, 717.3 м²

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

3 200 000 ₽

4 461 ₽ за м²

[История цены](#)

8 910 170-48-13

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Многофункциональный центр недвижимости](#)

M

Частное лицо

На Авито с июня 2023

Завершено 31 объявление

Документы проверены

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 717.3 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: без отделки

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)[Возможные конкуренты](#)[Пешая доступность](#)[Кто живёт и работает рядом](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения 3

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Каринское, с. Большое Каринское

[Показать карту](#)

Описание

Ярославское направление, 100 км. от МКАД Владимирская область, Александровский район, с. Большое Каринское продается нежилое помещение (бывшее овощехранилище) общей площадью 717,4 кв.м. Капитальные стены, перекрытия из бетонных плит (усиленные), пол бетонный. Кадастровый номер здания 33:01:001301:839. Кадастровый номер земельного участка 33:01:001301:505. Здание и земельный участок в собственности. Документы к сделке готовы. Два собственника. Отличный круглогодичный подъезд! Газ и электричество в нескольких метрах от здания.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

№ 4137969613 · 4 апреля в 19:16 · 2424 просмотра (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения 3

[Все категории](#)[Поиск по объявлениям](#)[Найти](#)[Владимирская область](#)[Главная](#) > [...](#) > [...](#) > [Продам](#) > [Помещение свободного назначения](#)

Свободного назначения, 372 м²

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

3 500 000 ₽

9 409 ₽ за м²

[История цены](#)

8 919 010-36-90

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Марина Букова \(Иванова\)](#)

Агентство

Надёжный партнёр

Документы проверены

[Подписаться на продавца](#)**Онлайн-показ**

Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 372 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 380 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Сообщения](#) 3

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Владимирская обл., Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Красносельское, с. Хвойный, 4

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся помещение свободного назначения, по адресу: Владимирская область, Юрьев-Польский район, с. Хвойный, д. 4. Общая площадь 372 м.кв. Одноэтажное, кирпичное здание. Электричество 380вт. вода центральная, канализация -выгребная яма, отопление -котёл твёрдо топливный. Рядом проходит газовая труба. участок в собственности, Около него находятся три пруда. (можно разводить рыбу) От основной дороге есть отдельный подъезд. Так же в помещение имеется оборудование для производства окон ПВХ, цена обговаривается отдельно. Здание разделено на два больших помещения. Есть туалет и отдельная комната (планировалась парная) Подойдёт для чего угодно. Один собственник, документы готовы к продаже.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

Количество парковочных мест: 15

Удалённость от дороги: первая линия

№ 4664797226 · 23 марта в 12:42 · 378 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)[Похожие объявления](#) ▾[Сообщения](#) 3

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2735463036

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (с Москва, Нагорный проезд, д 6 стр 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «20» декабря 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО "ОценкаПро" 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, к. 50 р/с 40702810306000011084 в отделении №8598 ПАО Сбербанк г. Уфа к/с 30101810300000000601 БИК 048073601 ИНН 0274962585
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.01.2025 г. по 24 часа 00 минут 13.01.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 14.01.2021г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2735463036 от «20» декабря 2024 г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/2710737264

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «05» ноября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Тухватуллин Тимур Динарович 450103, РБ, г. Уфа, ул. Софыи Перовской, 13/4, кв. 50 Сер 8002 № 266063 Выдан 16.09.2004 Октябрьский РУВД г. Уфы РЕСП Башкортостан
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.12.2024 г. по 24 часа 00 минут 02.12.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.12.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2710737264 от 05.11.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037625-1 _____ « 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Тухватуллину Тимуру Динаровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 27 г.



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Тухватуллин Тимур Динарович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 020203541142

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

28 декабря 2010 года, регистрационный № 007088

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001985 *