

УТВЕРЖДАЮ
Представитель по доверенности ООО «Ариороса»,
И.о. директора отдела консалтинга,


/Казакова Ю.А.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.
07.06.2024



ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости

№ 5040/3060/1

Объект оценки: нежилое помещение, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области

Дата оценки: 07.06.2024 года

Дата составления отчета: 07.06.2024 года

Волгоград, 2024

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Государственным контрактом № 3эзк от 17.05.2024г. ИКЗ 242372802126637020100100090026831244, на оказание услуги по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области - нежилым помещением, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44, мы произвели оценку объекта недвижимости: нежилое помещение, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость и рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы руб. без учета НДС	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость руб. без учета НДС	Рыночная стоимость руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44	82 589,93	99 107,90	8 982 662,00	10 779 193,41

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет № 5040/3060/1 состоит из основной части и приложений. Он содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отчет № 5040/3060/1 действителен только в полном объеме. Использование отдельных его выводов, частей или разделов в отрыве от контекста самого Отчета является не корректным, и не будет отражать мнение специалиста-оценщика об итоговой стоимости объекта оценки. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если это специально не оговорено в Отчете.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 февраля 1998 года (в последней редакции); «Федеральными стандартами оценки» (ФСО) от 14.04.2022 г.: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» от 14 декабря 2014 года N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация оценщиков».

Отчет составлен в двух экземплярах: один - у Заказчика, один - у Исполнителя, имеющих одинаковую юридическую силу.

Благодарим Вас за оказанное доверие и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

И. О. директора отдела консалтинга



Казакова Ю.А.

Содержание

1. Общие сведения.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки	6
1.4. Сведения об оценщике.....	6
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	9
1.7. Заявление о соответствии	10
1.8. Результат оценки	11
1.9. Цель оценки	11
1.10. Последовательность определения стоимости объекта оценки	12
2. Описание Объекта оценки.....	13
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
2.2. Правовое описание Объекта.....	13
2.3. Общее описание Объекта.....	14
3. Анализ рынка объекта оценки.....	15
3.1. Общие положения	15
3.2. Анализ рынка объекта оценки.....	17
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	33
3.4. Анализ наиболее эффективного использования Объекта.....	34
4. Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.....	35
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	37
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта.....	58
7. Приложения	59
Приложение 1	60
Приложение 2	62
Приложение 3	72
Приложение 4	81
Приложение 5	85

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки) с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Нежилое помещение, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики:	Основные характеристики объекта оценки соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных Заказчиком. Дополнительные характеристики (местоположение, обеспеченность сетями и т.д.), а также уточняющие сведения принимаются в соответствии с данными визуального осмотра объекта Оценщиком
Имущественные права на объект оценки:	Ивановская область
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственности Обременения: не зарегистрировано Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений).
Основание проведения оценки:	Государственным контрактом № 3эзк от 17.05.2024г. ИКЗ 242372802126637020100100090026831244, на оказание услуги по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области - нежилым помещением, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44
Дата составления отчета:	07.06.2024 года
Регистрационный номер отчета:	5040/3060/1
Дата осмотра:	07.06.2024г.
Результаты оценки, полученные при применении:	
- затратного подхода:	Не применялся
- доходного подхода:	Не применялся
- сравнительного подхода:	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы: - 82 589,93 руб. без учета НДС - 99 107,90 руб. с учетом НДС Рыночная стоимость: - 8 982 662,00 руб. без учета НДС - 10 779 193,41 руб.с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (с округлением)	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы: - 82 589,93 руб. без учета НДС - 99 107,90 руб. с учетом НДС Рыночная стоимость: - 8 982 662,00 руб. без учета НДС - 10 779 193,41 руб.с учетом НДС
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Целью оценки является определение рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки с целью предоставления объекта в аренду.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с их предполагаемым использованием, а также не могут воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем.

1.2. Задание на оценку

Объект (объекты) оценки и его (их) местоположение:	<i>нежилое помещение, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44</i>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики:	<i>Основные характеристики объекта оценки соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных Заказчиком. Дополнительные характеристики, а также уточняющие сведения принимаются в соответствии с данными визуального осмотра Объекта Оценщиком.</i>
Имущественные права на объект оценки:	<i>Ивановская область</i>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<i>Собственность Обременения: не зарегистрировано Для целей настоящей оценки объект оценки рассматривается как свободный от ограничений и обременений</i>
Правообладатель:	<i>На дату оценки - на период проведения оценки: Собственность - Ивановская область</i>
Дополнительные расчетные величины:	<i>Не рассчитывались</i>
Цель оценки:	<i>Оценка рыночной стоимости и рыночной стоимости арендной платы встроенного помещения</i>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	<i>Оценщику не известны</i>
Соблюдение требований законодательства России:	<i>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</i>
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	<i>Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании</i>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<i>Целью оценки является определение рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки с целью предоставления объекта в аренду. Ограничений нет</i>
Балансовая стоимость:	<i>Нет данных</i>
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	<i>07.06.2024г.</i>
Срок проведения оценки:	<i>07 июня 2024 г – 07 июня 2024 г.</i>
Дата осмотра:	<i>07.06.2024 г.</i>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	<i>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.</i>
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	<i>Не привлекаются</i>
Форма составления отчета об оценке:	<i>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа</i>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	<i>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</i>
Форма представления итоговой стоимости:	<i>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</i>
Иные специфические требования к отчету об оценке:	<i>Не предусмотрены</i>
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	<i>Не требуется</i>
Определение границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	<i>Определение границ интервалов заданием на оценку к Государственный контракт Государственным контрактом № 3эзк от 17.05.2024г. ИК3 242372802126637020100100090026831244, на оказание услуги по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области - нежилым помещением, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44 – не предусмотрено</i>
Перечень Документов, предоставляемых Оценщикам Заказчиком и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки	<i>1. Выписка из ЕГРН от 02.05.2024г.</i>

1.3. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Значение
Полное наименование:	Департамент управления имуществом Ивановской области
Место нахождения:	153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18
Телефон:	Телефон +7 (4932) 32-97-09 / E-mail dui@ivreg.ru
Регистрационные данные	ИНН 3728021266 КПП 370201001
Банковские реквизиты	ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области), Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново, БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 / л/сч 03332000760 ОКПО 00089187

1.4. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество:	Марковкина Светлана Владимировна
Членство в СРО оценщиков:	СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков»
Документы о профессиональном образовании	диплом о профессиональной переподготовке Оценка стоимости предприятия (бизнеса) №642405183341 от 07.11. 2018 г.
Стаж работы	с 15.01.2014г.
Страхование гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис, номер 433-570-073094/23, ПАО «ИНГОССТРАХ» от 27.06.2023 г. по 26.06.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей
Сведения о полученных квалификационных аттестатах оценщика:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 033432-1 от 12.05.2022г
Электронная почта:	konsul@ariorosa.ru
Контактный телефон:	+7(960) 173 20 23
Адрес регистрации и проживания:	Россия, Ярославская область, г. Данилов, пер. Ивана Купича, д.2, кв. 50
Местонахождения:	400131 г. Волгоград, ул. Комсомольская, 4
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Ариороса» и оценщик подтверждают 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете 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.	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор – Организационно правовая форма - Общество с ограниченной ответственностью; Наименование: Общество с ог-

раниченной ответственностью «Ариороса»; Адрес: 400131 г. Волгоград, ул. Комсомольская, 4, ИНН 3444115915, КПП 344401001, р/сч 40702810311693001868 Филиал РСТ ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Ростов-на-Дону, БИК 046029322, к/с 30101810360290000322, ОГРН 1043400326507 от 21.07.2004 года, ОКПО 72853808. Страховой полис, номер 433-594-189111/23, АО «Ингостарх» с 12.01.2024 г. по 11.01.2025 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей.

Требования статьи 16 Федерального Закона от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями и дополнениями)» выполнены. (Оценщик не является учредителем, собственником или акционером юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор; не является должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценке; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве).

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

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1.5.1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.5.2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

1.5.3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки. Все подобные материалы включены в приложения к Отчету исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об Объекте.

1.5.4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов влияющих на оценку, на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость их выявления.

1.5.5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной оценщику заказчиком и третьими лицами, поэтому для сведений указывается источник информации.

1.5.6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку (п.1.2 настоящего Отчета).

1.5.7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

1.5.8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

1.5.10. Отчет содержит наше профессиональное мнение относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

1.5.11. Настоящий Отчет не может быть опубликован в печати в целом или отдельными частями. Также запрещаются любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика, иначе как с письменного разрешения оценщика относительно формы и контекста публикации.

1.5.12. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с определенным в Задании на оценку (п.1.2.) видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

1.5.13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.5.14. Оценщик не несет ответственности за дефекты и иные особенности объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре путем изучения предоставленной документации и информации.

1.5.15. Итоговые и промежуточные результаты оценки могут быть приведены в округленной форме по правилам округления.

1.5.16. Там, где Оценщиком приводятся ссылки на источники информации в сети Интернет без приложения копий соответствующих материалов, мы действуем так, потому что имеем все основания полагать, что подобная информация обеспечена свободным и необременительным доступом, и адрес соответствующей страницы не изменится в течение срока исковой давности. Мы не обязаны проводить расследований или иного анализа на этот счет, кроме очевидных и общедоступных данных.

1.5.17. При проведении анализа региона и рынка недвижимости использовались материалы исследований, статистики и общедоступные данные, говорящие о событиях и факторах рынка в период непосредственно перед датой оценки. В тех частях Отчета, где использованы подобные материалы, в начале приводятся источники использованной информации, и общедоступные данные, которые позволяли нам полагать, что соответствующая информация относится к периоду не позднее даты проведения оценки. При проведении оценки мы исходим из предположения достоверности факта отношения соответствующих данных или событий к периоду не позднее даты оценки.

1.5.18. Везде, где в Отчете использованы речевые обороты или склонения, говорящие о будущем или настоящем, подобные обороты являются всего лишь стилистическими. Все факторы, обстоятельства и события относятся к датам не позднее оценки.

1.4.19. При подборе и описании аналогов были прозвонены указанные в Отчете контактные номера, для уточнения актуальности информации именно на дату не позднее даты оценки. К расчету допускались только те аналоги, в отношении которых на указанном телефоне были получены адекватные ответы, при этом всегда акцентировалось внимание именно на дате, не позднее даты оценки и уточнялась именно такая информация. События, происходившие в отношении аналогов после даты оценки, не использовались.

1.5.20. Необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1.5.21. Оценщик допускает, что между датой оценки и периодом проведения оценки никаких существенных изменений в характеристиках оцениваемого участка (границы, инфраструктура) не произошло. В соответствии с целью оценки и заданием на проведение оценки, количественные и качественные характеристики принимаются в соответствии документами, предоставленными Заказчиком, а также на основании устных консультаций с Заказчиком, в том числе: площадь, кадастровый номер, адрес, особенности местоположения, форма и рельеф участка, оснащенность инженерными коммуникациями и т.д.

1.5.22. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Реквизиты стандартов СРО

Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
Стандарт 001 «Общие положения»	Утверждено решение Совета Ассоциации Протокол от 09.12.2020г. Президент СРО РАО К.И. Овчинников
Стандарт 002 «Виды стоимости»	Утверждено решение Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022г. Президент СРО РАО К.Ю. Кулаков
Стандарт 003 «Процесс Оценки»	
Стандарт 004 «Задание на оценку»	
Стандарт 005 «Подходы и методы оценки»	
Стандарт 006 «Отчет об оценке»	
Стандарт 007 «Оценка недвижимости»	
Стандарт 008 «Оценка бизнеса»	
Стандарт 009 «Оценка для целей залога»	
Стандарт 010 «Оценка стоимости машин и оборудования»	
Стандарт 011 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	

Информация указано на сайте СРО РАО: <http://www.srorao.ru/01.01.04.03/271.aspx>

1.7 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки СРО «Региональная Ассоциация оценщиков»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Марковкина С.В.



1.8. Результат оценки

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы руб. без учета НДС	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость руб. без учета НДС	Рыночная стоимость руб. с учетом НДС
1	нежилое помещение, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44	82 589,93	99 107,90	8 982 662,00	10 779 193,41

1.9. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки с целью предоставления объекта в аренду.

Согласно Закону об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ» определении *рыночной стоимости* объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В данной работе мы будем придерживаться настоящего определения.

1.10. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Данная работа представлена в форме Полного Отчета. В процессе работы были собраны необходимые общие, а также специальные данные, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки.

Процедура оценки включала:

1. Предварительный этап оценки: определение цели и даты оценки, вида стоимости, составление и подписание Государственного контракта № 3эзк от 17.05.2024г. ИКЗ 242372802126637020100100090026831244, на оказание услуги по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области - нежилым помещением, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44 (в соответствии с ФСО № III, ФСО № IV, включающего задание на оценку), определение графика оплаты услуг оценщика.

2. Сбор и анализ общих и специальных данных:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. Проведение анализа наиболее эффективного использования: выявление альтернативных вариантов использования Объекта и определение наиболее эффективного использования путем анализа компонентов НЭИ для района местоположения Объекта.

4. Применение подходов к оценке, либо обоснование отказа от них, выбор метода (методов) оценки в рамках общепринятых подходов на основе выводов, сделанных при анализе региона, рынка объектов коммерческого назначения непосредственного окружения Объекта.

5. Расчет стоимости с применением выбранных методов.

6. Обобщение результатов: оценка результатов, полученных всеми использованными подходами и выбор весовых коэффициентов методом причинно-следственного анализа и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Составление Отчета об оценке: сведение всех собранных данных, полученных на вышеперечисленных этапах, и приведение необходимых расчетов для составления полного понятия у Заказчика о проведенной работе.

В отношении использованных при проведении оценки данных и источников их получения, подобная информации приводится в начале каждого соответствующего раздела Отчета для данного раздела.

2. Описание Объекта оценки

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

Объектом оценки рыночной стоимости и рыночной стоимости арендной платы объекта оценки:

- нежилое помещение, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44

При проведении данной оценки и составлении Отчета об оценке использовалась информация, предоставленная Заказчиком, полученная при осмотре, данные открытых электронных и периодических печатных изданий, а также нормативно-методические материалы, периодическая литература, учебники и учебные пособия.

В рамках проведения данной работы, заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от 02.05.2024г.

Источники, использованные для установления количественных и качественных характеристик Объекта:

- Источниками информации для анализа среды региона Объекта являются аналитические сборники Комитета по статистике, справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, данные компаний и организаций, действующих на рынке недвижимости города. Также использовалась информация СМИ и сети Интернет.

2.2. Правовое описание Объекта

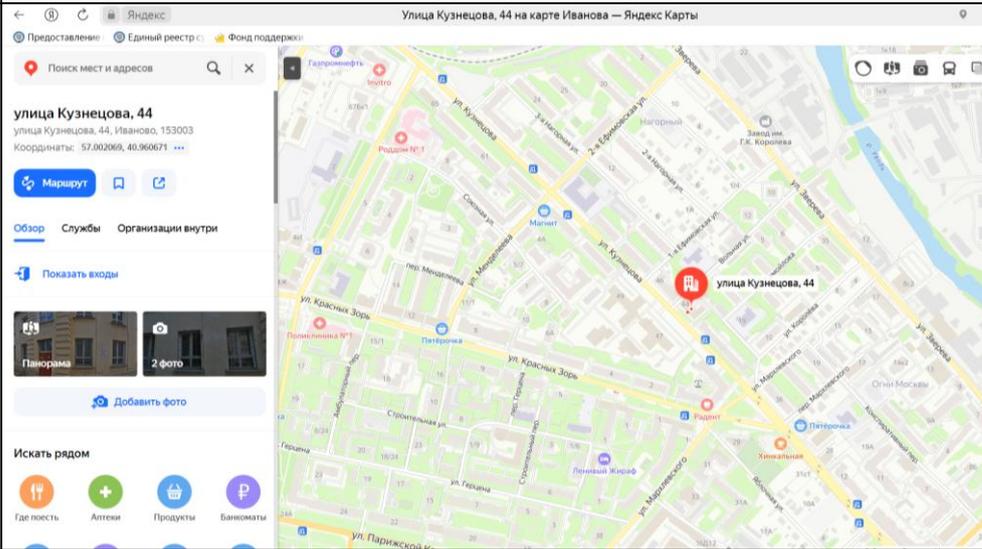
Согласно ст.5 Закона об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ» от 29 июля 1998 года (в последней редакции) к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Имущественные права на объект оценки:	Ивановская область
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность Обременения: не зарегистрировано

2.3. Общие описание Объекта

Общие количественные и качественные сведения, характеризующие объект оценки, приведены в соответствии с перечнем документов, указанных в п. 2.1 настоящего Отчета.

Показатель	Описание
Общие сведения:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	нежилое помещение, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1
Адрес местоположения Объекта	153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44
Описание местоположения:	
Общее описание:	Иваново (в 1871–1932 годах — Иваново-Вознесенск) — город в России на берегах реки Уводи. Является административным центром Ивановской области и образует городской округ Иваново. Иваново расположен в 290 км к северо-востоку от Москвы и в 100 км от городов Ярославля, Владимира и Костромы. По данным на 2024 год, население города составляет 358 437 человек. Обласной центр
Ближайшее окружение:	Общественная застройка
Доступ:	Свободный доступ
Расположение относительно красной линии:	Красная линия
Расположение относительно остановок общественного транспорта:	Не значительное удаление от остановок общественного транспорта
Удобство доступа:	Открытый доступ
Обеспеченность парковкой:	Стихийная
Схема расположения объекта	
Описание помещений:	
Площадь:	19,1
Оцениваемые имущественные права:	Собственность, Аренда

Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы	1. Выписка из ЕГРН от 4 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-8276717 2. Выписка из ЕГРН от 02.05.2024г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Ивановская область Обременения: не зарегистрировано Для целей настоящей оценки объект оценки рассматривается как свободный от ограничений и обременений
Наименование объекта:	Нежилое встроенное помещение
Этаж	1
Состояние:	Простая (средняя)

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Общие положения

3.1.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

тельности об оценочной деятельности.

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

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

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

3. 2. Анализ рынка объекта оценки

3.2.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Источниками информации для данного раздела являются аналитические сборники органов статистики, маркетинговые исследования сторонних консалтинговых компаний, данные сети Интер-

нет и другие общедоступные данные.

Информация о Социально-экономическом положении России за январь 2024 года (источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>)

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	171041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾	98,8
Реальные располагаемые денежные доходы		105,4 ²⁾	99,0

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	20017,8	110,0	105,4

3) Информация за январь-декабрь 2023 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 6 марта 2024 года.

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январю 2023 г. в % к январю 2022 г.	декабрю 2023 г. в % к декабрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,4	71,9	97,3	72,0
Индекс промышленного производства		104,6	80,7	97,1	79,3
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	251,4	99,8	46,3	101,3	48,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	12,1	101,0		116,1	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	473,8	98,3	100,7	98,3	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	207,2	90,6	99,0	101,7	102,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3943,2	109,1	79,2	92,5	80,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1303,7	106,2	95,4	101,4	94,3
Индекс потребительских цен		107,4	100,9	111,8	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,4	98,6	95,3	99,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,1	78,6	93,9	82,9	98,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	74,3	95,7	77,4	96,8

	2023 г.	В % к 2022 г.	Декабрь 2023 г.		В % к		Справочно	
			декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.	2022 г. в % к 2021 г.	декабрю 2022 г. в % к ноябрю 2022 г.		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	73709 ⁴⁾	114,1	103815	116,6	141,5	114,1	112,6	140,1
реальная		107,8		108,5	140,5		100,6	139,0

4) Данные предварительные.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2023 год. Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 105,4%.

Индекс промышленного производства в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 104,6%, с декабрем 2023 г. - 80,7%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 100,8%, с декабрем 2023 г. - 93,9%.



Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 107,5%, с декабрем 2023 г. - 70,0%



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов пищевых продуктов в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 108,0%, с декабрем 2023 г. - 90,2%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 104,4%, с декабрем 2023 г. - 81,0%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий табачных изделий в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 103,4%, с декабрем 2023 г. - 109,9%

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий текстильных изделий в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 114,9%, с декабрем 2023 г. - 91,1%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 105,1%, с декабрем 2023 г. - 82,0%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи и изделий из кожи в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 127,4%, с декабрем 2023 г. - 92,3%

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 112,2%, с декабрем 2023 г. - 87,4%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 107,5%, с декабрем 2023 г. - 88,9%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 114,8%, с декабрем 2023 г. - 66,3%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 96,0%, с декабрем 2023 г. - 96,8%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 106,8%, с декабрем 2023 г. - 96,8%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 108,2%, с декабрем 2023 г. - 84,3%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 105,4%, с декабрем 2023 г. - 80,3%

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции прочей неметаллической минеральной продукции в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 105,5%, с декабрем 2023 г. - 78,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 100,1%, с декабрем 2023 г. - 80,4%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 119,8%, с декабрем 2023 г. - 43,5%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 154,6%, с декабрем 2023 г. - 41,7%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 111,7%, с декабрем 2023 г. - 55,8%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 108,0%, с декабрем 2023 г. - 49,7%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 150,2%, с декабрем 2023 г. - 74,6%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 112,9%, с декабрем 2023 г. - 31,1%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 134,1%, с декабрем 2023 г. - 75,1%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 99,6%, с декабрем 2023 г. - 56,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 104,6%, с декабрем 2023 г. - 102,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 103,5%, с декабрем 2023 г. - 77,9%

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе

2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 251,4 млрд рублей.



Животноводство. На конец января 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,1 млн голов (на 2,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,5 млн (на 2,2% меньше), свиней - 28,7 млн (на 2,6% больше), овец и коз - 19,9 млн голов (на 3,3% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,6% поголовья крупного рогатого скота, 5,7% свиней, 45,4% овец и коз (на конец января 2023 г. - соответственно 38,0%, 6,3%, 45,3%). В сельскохозяйственных организациях на конец января 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 2,0%, коров - на 2,4%, овец и коз - на 8,3%, птицы - на 1,1%, поголовье свиней - выросло на 3,5%. В январе 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе), молока, уменьшилось производство яиц. В сельскохозяйственных организациях в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 1,6% (в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. - увеличилось на 6,9%), производство молока на 3,7% (на 6,5%), производство яиц - снизилось на 2,0% (увеличилось на 4,5%). В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надой молока на 1 корову в январе 2024 г. составили 742 килограмма против 711 килограммов в январе 2023 г., яйценоскость кур-несушек - 26 штук яиц, как и год назад. В январе 2024 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота, свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года

Реализация продукции. В январе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа основных видов продукции сельского хозяйства, кроме сахарной свеклы, овощей и яиц.

Рыболовство. Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в январе 2024 г. составил 42,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 23,8% больше, чем в январе 2023 г., по сравнению с декабрем 2023 г. - на 43,1% меньше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в январе 2024 г. составил 731,9 млрд рублей, или 103,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.



Жилищное строительство. В январе 2024 г. возведено 709 многоквартирных домов. Населением построено 59,7 тыс. жилых домов. Всего построено 120,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 9,1 млн кв. метров, или 74,9% от общего объема жилья, введенного в январе 2024 года.



Оборот розничной торговли в в январе 2024 г. составил 3943,2 млрд рублей, или 109,1% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года



В январе 2024 г. оборот розничной торговли на 96,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,9% (в январе 2023 г. - 95,5% и 4,5% соответственно)

Оборот общественного питания в январе 2024 г. составил 239,2 млрд рублей, или 102,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1303,7 млрд рублей, или 106,2% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Оборот оптовой в в январе 2024 г. составил 10558,1 млрд рублей, или 109,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,0% оборота оптовой торговли



Векшняя торговля. Экспорт России, по данным Банка России, в 2023 г. составил 423,9 млрд долларов США, или 71,6% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 303,8 млрд долларов, или 109,9%.

Демография организаций. В январе 2024 г. зарегистрировано 20,5 тыс. организаций (в январе 2023 г. - 6,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 22,6 тыс. (в январе 2023 г. - 8,9 тыс. организаций).

Цены. В январе 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 100,8%.



Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в январе 2024 г. составил 100,6%, (в январе 2023 г. - 100,3%). В январе 2024 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в январе 2023 г. - на 1,3%). Цены на непродовольственные товары в январе 2024 г. увеличились на 0,5% (в январе 2023 г. - на 0,2%). Цены и тарифы на услуги в январе 2024 г. выросли на 0,8% (в январе 2023 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2024 г. составила 21583,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 98,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,6%, в обрабатывающих производствах - 99,9%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В январе 2024 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,4%, в том числе в растениеводстве - 101,7%, в животноводстве - 98,2%.

В декабре 2023 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по В январе 2024 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 99,6%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,4%. С апреля 2022 г. по март 2023 г. информация о сводном индексе цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения и индексе цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения рассчитана без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2024 г., по предварительным данным, составил 98,2%.

Финансы. По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 января 2024 г. составил 98385,4 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 января 2023 г. на 19,4%, по сравнению с 1 декабря 2023 г. - на 6,3% при увеличении потребительских цен на 7,4% и на 0,7% соответственно.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец января 2024 г. составил 20103,5 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2023 г. на 12,2%, по сравнению с концом декабря 2023 г. - на 0,7%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 февраля 2024 г. составили 585,4 млрд долларов США и сократились по сравнению с 1 февраля 2023 г. на 1,9%, по сравнению с 1 января 2024 г. - на 2,2%.

Уровень жизни населения. Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2023 г., по предварительным данным, составила 73709 рублей и по сравнению с 2022 г. выросла на 14,1%, в декабре 2023 г. - 103815 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 16,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2024 г. составила 351 млн рублей и по сравнению с 1 января 2024 г. увеличилась на 4,5 млн рублей (на 1,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 февраля 2024 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2024 г., приходится 4,8 млн рублей (1,4%), в 2023 г. - 174,3 млн рублей (49,6%), в 2022 г. и ранее - 172,4 млн рублей (49,0%).

На 1 февраля 2024 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 45 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 7 субъектах, осталась без изменения - в 12 субъектах, образовалась - в 4 субъектах, выросла - в 17 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2024 г. составила 3 млн рублей, или 0,9% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, задолженность из федерального бюджета и местных бюджетов отсутствовала.

На 1 февраля 2024 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 84 субъектах Российской Федерации. Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за январь 2024 г. увеличилась на 5 млн рублей (101,3%) и на 1 февраля 2024 г. составила 348 млн рублей, или 99,1% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В январе 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 20782 рубля и по сравнению с январем 2023 г. увеличился на 7,6%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2024 г. составила 75,4 млн человек, из них 73,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,1 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю)

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в январе 2024 г. составил 60,6%. Среди занятых доля женщин в январе составила 48,6%. Уровень занятости сельских жителей (55,1%) ниже уровня занятости городских жителей (62,4%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в декабре 2023 г. составила 32,3 млн человек (94,5% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,9 млн человек. По сравнению с ноябрем 2023 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,2%.

Безработица. В январе 2024 г. 2,1 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в январе 2024 г. составил 2,9% (без исключения сезонного фактора).

Забастовки. В январе 2024 г. забастовки зафиксированы не были.

Демография. По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2024 г. составила 146,2 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 290,6 тыс. человек, или на 0,20% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 564,7 тыс. человек, или на 0,38%). Миграционный прирост на 41,3% компенсировал естественную убыль населения.



В 2023 г. по сравнению с 2022 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 84 субъектах). В целом по стране в 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в 2022 г. - в 1,5 раза), в 56 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,4-2,6 раза.

Естественный прирост населения в 2023 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации, в 2022 г. - в 12 субъектах Российской Федерации.

С начала года продолжает наблюдаться миграционный прирост населения России. Число выбывших из Российской Федерации сократилось на 218,1 тыс. человек, или на 32,6%, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 192,9 тыс. человек, или на 33,0%, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 25,2 тыс. человек, или на 29,7%.

В 2023 г. в обмене населением практически со всеми государствами-участниками СНГ отмечается увеличение миграционного прироста. Сокращение прироста наблюдается в миграционном обмене с Таджикистаном - на 5,6 тыс. человек или 6,4% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. С Республикой Беларусь продолжает наблюдаться миграционная убыль - на 97 человек по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. С Украиной сложился отрицательный миграционный прирост вследствие сокращения числа прибывших на 65,8%.

В 2023 г. по решению территориальных органов Министерства внутренних дел Российской Федерации получили временное убежище 6828 человек, статус беженца - 16 человек, статус вынужденного переселенца - 80 человек, (в 2022 г. соответственно получили временное убежище 98632 человека, статус беженца - 12 человек, статус вынужденного переселенца получили - 17 человек).

Практически во всех субъектах Российской Федерации было предоставлено временное убежище: 3,4 тыс. человек (19,7% от общей численности имеющих временное убежище) в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (суммарно), 2,8 тыс. человек (16,3%) в Республике Крым, 1,3 тыс. человек (7,6%) в Краснодарском крае, 1,2 тыс. человек (6,7%) в Москве, от 0,8 до 0,5 тыс. человек (от 4,5% до 3,0%) в Ростовской, Московской, Воронежской, Белгородской, Свердловской областях, от 0,4 до 0,3 тыс. человек (от 2,4% до 1,5%) в Пензенской и Ивановской областях, Ставропольском крае, Липецкой, Тульской, Орловской и Курской областях. Наибольшее число беженцев проживает в Москве - 172 человека, или 70,5% от их общей численности. Вынужденные переселенцы расселены практически по всем субъектам Российской Федерации: 74 человека - находятся на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области (суммарно), 53 человека - Республики Северная Осетия - Алания, 47 человек - Москвы, 38 человек - Республики Ингушетия

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

(источник: <https://rtk.fnpr.ru/upload/iblock/019/3liellhsb7lifart26fnduvkcbz1n1hm/2-Vopros-Stsenarnye-usloviya.pdf>)

Минэкономразвития России разработало сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (далее – сценарные условия). Базовый вариант развития описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2022 года экономика развивалась лучше ожиданий, заложенных в Прогноз. Сокращение ВВП за 2022 год составило всего 2,1% за счет адаптации бизнеса к новым вызовам, мер по поддержке экономики, оперативно принятых Правительством Российской Федерации и Банком России, а также

стабильной макроэкономической ситуации и запаса прочности, накопленного за прошедшие годы.

Внешние условия Развитие мировой экономики В 2022 году мировая экономика столкнулась с шоками на энергетических и финансовых рынках, в производственном секторе и в сфере логистики.

Это привело к рекордному за последние десятилетия росту инфляции (в среднем за год 7,3% в развитых странах и 9,9% в развивающихся). Мировые центральные банки перешли к циклу повышения ставок, чтобы сдержать инфляцию и закрепить инфляционные ожидания. Так, ФРС США за год повысила ставку до 4,25-4,50% с 0-0,25% годовых, что способствовало снижению инфляции до 6,5% г/г в декабре (9,1% г/г – в июне). ЕЦБ также повысил ставку до 2,50% с 0% годовых, инфляция в Еврозоне при этом к концу 2022 года снизилась до 9,2% г/г (10,6% – в октябре). При этом показатели инфляции остаются существенно выше целевых в большинстве крупнейших экономик. В 2023 году продолжится применение жесткой денежно-кредитной политики, что в среднесрочной перспективе будет способствовать дальнейшему замедлению роста потребительских цен.

Ужесточение денежно-кредитной политики, энергетический кризис в Европе и замедление китайской экономики (в связи с масштабными антиковидными ограничениями и кризисом в секторе недвижимости) обусловили замедление роста мирового ВВП в 2022 году до 3,4% после 6,2% годом ранее.

В 2023 году ожидается дальнейшее ухудшение динамики мировой экономики ввиду сохранения жесткости монетарной политики и геополитической напряженности в мире. По данным МВФ (на апрель 2023 года), в текущем году рост мирового ВВП составит 2,8%, в том числе 1,3% в развитых странах (2,7% г/г в 2022 году) и 3,9% г/г в развивающихся (4,0% г/г в 2022 году). При этом многие экспертные оценки еще более консервативны.

Замедление роста экономики в 2023 году ожидается в США до 1,6% (2,1% в 2022 году), в Еврозоне – до 0,8% (3,5% в 2022 году) на фоне повышения ставок центральными банками, ухудшения финансовых условий в банковском секторе и сохранения трудностей в производственнологистических цепочках. При этом, по оценке МВФ, рост ВВП Китая в 2023 году может ускориться до 5,2% (3,0% в 2022 году) в случае стабильной ситуации в стране после снятия антиковидных ограничений, наращивания инфраструктурных инвестиций и восстановления сектора недвижимости благодаря мерам поддержки со стороны государства. Сценарные условия исходят из темпов роста мировой экономики близких к оценкам МВФ.

Мировые финансовые и товарные рынки Динамика финансовых рынков в 2022 году была в основном отрицательная. Индекс глобального рынка MSCI World упал на 18% с начала года, отражая значительное падение американского (-20%), японского (-17%), европейского (-16%) и китайского (-23%) рынков. Основными факторами стали снижение финансовых показателей компаний и сокращение позиций инвесторов в рисковом активах из-за резкого роста ставок центральных банков и общего ухудшения мировой экономической конъюнктуры. В начале 2023 года мировой финансовый рынок пережил ряд кризисных явлений, на фоне чего отрицательная динамика сохранилась.

В секторальном разрезе наихудшая динамика в 2022 году наблюдалась по технологическим компаниям, наиболее чувствительным к изменению настроений инвесторов. Лучшая динамика отмечается у энергетических компаний на фоне перетока средств инвесторов в «защитные» сектора финансового рынка и роста мировых цен на энергоресурсы.

Дальнейшая траектория фондовых индексов будет определяться уровнем инфляции, и соответственно скоростью завершения цикла ужесточения денежно-кредитной политики, а также динамикой баланса 4 международной торговли через влияние на индексы посредством изменения курса валюты.

Мировые цены на продовольствие в 2022 году росли на фоне последствий санкционных ограничений, перебоев с поставками, высоких цен на природный газ и удобрения. К концу года цены начали снижаться по мере решения проблем с логистикой и снижения цен на энергоносители и удобрения. По данным ФАО, индекс продовольственных цен в 2022 году вырос на 14,3%, в том числе на зерновые – на 17,9%. В феврале текущего года индекс цен на продовольствие снизился на 8,1%, на зерновые – вырос на 1,4%. Согласно прогнозу Всемирного банка, рост цен на пшеницу в 2023 году продолжится.

На мировых энергетических рынках проходят процессы глубокой трансформации, которые

существенно меняют объемы и структуру спроса, ведут к обострению конкуренции и фрагментации торговых связей. Цены на нефть в 2022 году достигли многолетних максимумов после введения антироссийских санкций и отказа западных энергетических компаний от сотрудничества с Россией. Средняя цена на нефть марки Brent в 2022 году составила 98,7 долл. США за баррель (рост на 48,3 процента). При этом в первые три месяца текущего года, котировки нефти Brent перешли к снижению, опустившись к концу марта до уровня 80,2 долл. США за баррель. По оценкам, стоимость барреля нефти марки Brent в 2023 году составит 80,7 долл. США, к 2026 году снизится до 70,6 долл. США за баррель, но останется выше уровня 2021 года (66,6 долл. США за баррель). Среднегодовая цена на природный газ в 2022 году выросла в 2,5 раза относительно 2021 года, чему способствовали попытки стран ЕС заместить российские энергоресурсы и сохраняющийся структурный дефицит на европейском рынке природного газа. Вместе с тем за первый квартал 2023 года цены на природный газ снизились к декабрю 2022 года более чем на 60%, в среднесрочной перспективе ожидается продолжение сокращения цен.

Внутренние условия Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2023 года В январе-феврале 2023 года экономическая динамика продолжила улучшаться. В феврале сокращение ВВП в годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, составило 2,8% г/г после 2,9% г/г в январе. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом объемов работ в строительстве и грузооборота транспорта за исключением трубопроводного. Рост производства наблюдается в сельском хозяйстве.

Динамика строительства в феврале 2023 года продолжила ускоряться: прирост объема работ составил 11,9% г/г после 9,9% г/г в январе относительно высокой базы прошлого года.

Грузооборот транспорта (с исключением трубопроводного) в феврале увеличился на 5,3% г/г после 2,2% г/г в январе, в основном за счёт ускорения роста грузооборота железнодорожного транспорта до 5,6% г/г после 1,7% г/г в январе 2023 года. В феврале замедлился спад промышленного производства (в феврале объем производства снизился на 1,7% г/г после сокращения на 2,4% г/г за январь). Замедление связано с улучшением динамики обрабатывающей промышленности (в феврале сокращение на 1,2% г/г после снижения на 2,3% г/г месяцем ранее), а также ускорением роста производства в энергетике (в феврале рост на 2,7% г/г после 0,7% г/г за январь 2023 года).

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной – безработица в феврале снизилась до 3,5% и достигла очередного исторического минимума. Рост **заработной платы** в январе в реальном выражении составил 0,6%, что соответствует уровню предыдущего месяца. При этом потребительский спрос в целом остается сдержанным, так в феврале снижение **оборота розничной торговли** составило 7,8% г/г после 6,6% г/г месяцем ранее (отчасти это связано с ажиотажным спросом аналогичного периода прошлого года на фоне неопределенности). Одновременно с этим сохраняется положительная динамика объема платных услуг населению, так в феврале темпы роста составили 3,9% г/г после 2,9% месяцем ранее.

Инфляция по состоянию на 10 апреля 2023 года в годовом выражении замедлилась до 3,15% г/г после 11,94 % г/г в декабре 2022 года.

Во внешнеэкономической деятельности положительное сальдо баланса товаров и услуг снизилось в феврале до 7,2 млрд долл. США после 8,1 млрд долл. США за январь (по данным платёжного баланса), что ниже уровня 2022 года (23,5 млрд долл. США в месяц в среднем).

Основные параметры базового варианта Оценка развития ситуации в российской экономике в 2023 году В 2023 году **нефтегазовый экспорт** сократится на 6,7% в реальном выражении, **ненефтегазовый экспорт** будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны.

Импорт товаров в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год).

Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году.

Курс рубля на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% декабрь к декабрю 2022 года.

В 2023 году ожидается увеличение **номинальных заработных плат** на уровне 10,9%, что при

низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%. **Рост реальных располагаемых доходов** населения оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов.

До конца текущего года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень **безработицы** составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост **оборота розничной торговли** на 5,3%, **объема платных услуг** населению на 3,5 процента.

Прирост инвестиций в основной капитал в 2023 году составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В результате **российская экономика** в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

Среднесрочный прогноз на 2024–2026 годы В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом **ненефтегазовый экспорт** будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост импорта товаров в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025 - 2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Инфляция в условиях завершения перестройки производственнологистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах. 8

Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом.

Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год.

Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году

Социально- экономическое положение Ивановской области в январе-апреле 2024 года

(источник: https://37.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/06_2024.pdf)

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Апрель 2024г.	Январь-апрель 2024г.	Апрель 2024г. в % к		Январь-апрель 2024г. в % к январю-апрелю 2023г.	Справочно		Январь-апрель 2023г. в % к январю-апрелю 2022г.
			апрелю 2023г.	марту 2024г.		Апрель 2023г. в % к апрелю 2022г.	марту 2023г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	108,2	91,2	107,5	94,6	88,2	95,0
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	1552,9	5982,9	65,0	186,2	70,1	114,9	81,3	95,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	42,3	163,2	103,2	139,1	78,4	152,5	80,0	155,8
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	16,8	53,0	97,4	118,7	87,2	127,4	102,9	119,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	22945,6	90203,3	106,5	98,4	107,6	107,4	101,1	101,0
Оборот общественного питания, млн рублей	773,1	2852,3	90,3	105,9	86,9	111,3	103,5	98,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	5487,3	21527,4	105,8	97,4	104,7	99,4	93,6	102,5 ³⁾
Индекс потребительских цен	х	х	107,7	100,1	102,3 ⁴⁾	100,9	100,3	102,3 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	х	х	112,3	100,2	103,3 ⁴⁾	108,0	102,6	104,9 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{5,6)}								
номинальная, рублей	46487,9	44599,2	118,3 ⁷⁾	105,4 ⁸⁾	118,4 ⁹⁾	109,7 ¹⁰⁾	108,1 ¹¹⁾	112,4 ¹²⁾
реальная	х	х	109,7 ⁷⁾	105,0 ⁸⁾	109,9 ⁹⁾	106,4 ¹⁰⁾	108,0 ¹¹⁾	103,0 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹³⁾	1,2	х	53,9 ⁷⁾	95,6 ⁸⁾	х	70,8 ¹⁰⁾	92,9 ¹¹⁾	х

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

³⁾ Оперативные данные уточнены на основании данных, полученных в результате годовых статистических обследований действующих субъектов.

⁴⁾ Апрель к декабрю предыдущего года

⁵⁾ Сопоставимость за март 2024 г.

⁶⁾ Прогнозируемые данные.

⁷⁾ Март 2024 г. в процентах к марту 2023 г.

⁸⁾ Март 2024 г. в процентах к февралю 2024 г.

⁹⁾ Январь-март 2024 г. в процентах к январю-марту 2023 г.

¹⁰⁾ Март 2023 г. в процентах к марту 2022 г.

¹¹⁾ Март 2023 г. в процентах к февралю 2023 г.

¹²⁾ Январь-март 2023 г. в процентах к январю-марту 2022 г.

¹³⁾ На конец марта

Индекс промышленного производства в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 108,2% и в январе-апреле – 107,5%.

Сельское хозяйство. На 1 мая 2024 г. засеянный яровой клин зерновых культур в сельскохозяйственных организациях составил 98,1% от площади яровых культур 2024 г

Животноводство На конец апреля 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 59,1 тыс. голов (на 2,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 25,2 тыс. голов (на 3,4% меньше), свиней – 91,7 тыс. голов (на 1,2% меньше), овец и коз – 21,4 тыс. голов (на 10,7% меньше), птицы – 2926,5 тыс. голов (на 4,4% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 8,4% поголовья крупного рогатого скота, 0,9% – свиней, 52,2% – овец и коз (на конец апреля 2023 г. соответственно – 8,7%, 1,9%, 51,6%).

Во всех сельскохозяйственных организациях на конец апреля 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 3,5%, поголовье коров на 3,4%, поголовье свиней на 0,3%, поголовье овец и коз на 34,3%, поголовье птицы увеличилось на 4,9%. В январе - апреле 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 17,1 тыс. тонн, молока – 52,5 тыс. тонн, яиц – 136,2 млн штук.



Во всех сельскохозяйственных организациях в январе-апреле 2024 г. по сравнению с январем-апрелем 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 8,7%, производство молока увеличилось на 1,6%, производство яиц уменьшилось на 4,2%. Надой молока в расчете на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе - апреле 2024 г. составили 2506 кг (в январе - апреле 2023 г. – 2440 кг), средняя яйценоскость одной курицы-несушки - 108 яиц (в январе - апреле 2023 г. – 107 яиц). В январе – апреле 2024 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней по сравнению с соответствующим периодом 2023г

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-апреле 2024 г. составил 5982,9 млн рублей, или 70,1% к соответствующему периоду предыдущего года

Жилищное строительство. В январе-апреле 2024 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств введено 163,2 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 78,4%, к январю-апрелю 2023 г. С начала года возведено 8 многоквартирных домов и 660 индивидуальных жилых домов. Всего построено 1256 квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 130,7 тыс. кв. метров, или 106,2% к уровню 2023 г.

Транспорт. В апреле 2024 г. грузооборот автомобильного транспорта составил 16,8 млн тоннокилометров.

Инвестиции. В январе-марте 2024 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования использовано 10966,8 млн рублей инвестиций в основной капитал, или 124,8% к январю-марту 2023 г., в том числе организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства 5349,6 млн рублей (121,9%).

Оборот розничной торговли в апреле 2024 г. составил 22945,6 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 106,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2024 г. – 90203,3 млн рублей, или 107,6%.

Оборот оптовой торговли в апреле 2024 г. составил 36291,7 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 109,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в апреле 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99,9%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 100,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2024 г. относительно декабря 2023 г. составил 103,3%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 104,1%, обрабатывающих производств – 103,7%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 99,6%, водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 101,0%.

Уровень жизни населения. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в IV квартале 2023 г. по сравнению с IV кварталом 2022 г. увеличились на 2,6%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2024

г. составила 46487,9 рублей и по сравнению с февралем 2024 г. увеличилась на 5,4%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 18,3%.

Безработица. В среднем за I квартал 2024 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 12,9 тыс. человек, или 2,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в среднем за I квартал 2024 г., составил 2,7% (без исключения сезонного фактора) для населения в возрасте 15 лет и старше.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2024 г. в качестве безработных было зарегистрировано 1,2 тыс. человек, в том числе 1,1 тыс. человек получали пособие по безработице.

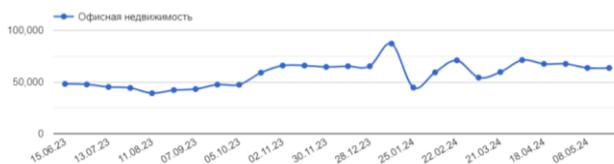
Демография.

X. ДЕМОГРАФИЯ					
ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ*					
	численность		Изменение-прирост		
	2024 г.	2023 г.	прирост (+), убыль (-)	на 1000 человек населения ^а 2024 г.	2023 г.
Родившихся	1521	1614	-93	6,8	7,2
Умерших	4014	3765	249	17,8	16,7
из них детей в возрасте до 1 года	12	5	7	7,9 ^б	3,1 ^б
Естественный прирост (+), убыль (-)	-2493	-2151	X	-11,0	-9,5
Бракков	858	822	36	3,8	3,6
Разводов	963	989	-26	4,3	4,4

* Данные с 01.10.2018 г. сведения выгружаются из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС)
^а Значения в таблице в разделе коэффициенты приведены в пересчете на год.
^б На 1000 родившихся женщин.

Цена продажи офисных помещений в г. Иваново (источник: <https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>)

Рассчитываем по параметрам: Иваново. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²

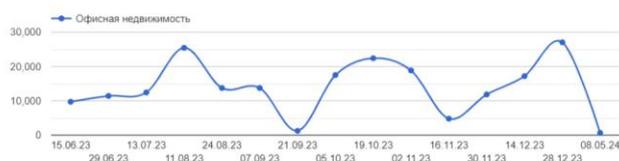


Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 23.05.2024)
Офисная недвижимость (м ²)	63 621 руб.	+ 15 473 руб. За м ²	1 300 000 ... 11 714 900 руб. за объект
Динамика средних цен			
Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение	
23 мая 2024	63620.5	+0%	
08 мая 2024	63620.5	-6.15%	
25 апреля 2024	67536.2	+0%	
18 апреля 2024	67536.2	-5.5%	
04 апреля 2024	71247.5	+16.25%	
21 марта 2024	59668.2	+9.05%	
07 марта 2024	54268.5	-30.8%	
22 февраля 2024	70985.7	+16.38%	
08 февраля 2024	59360.5	+24.76%	

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
25 января 2024	44660.3	-95.21%
11 января 2024	87180.1	+25.12%
28 декабря 2023	65279.4	+0%
14 декабря 2023	65279.4	+1.06%
30 ноября 2023	64584.7	-2.14%
16 ноября 2023	65964.8	+0%
02 ноября 2023	65964.8	+10.52%
19 октября 2023	59025.4	+19.71%
05 октября 2023	47392.5	-0.29%
21 сентября 2023	47532	+9.17%
07 сентября 2023	43173.2	+2.25%
24 августа 2023	42203.9	+7.13%
11 августа 2023	39193.6	-12.87%
27 июля 2023	44238.6	-2.16%
13 июля 2023	45195.9	-5.43%
29 июня 2023	47652	-1.04%
15 июня 2023	48147.1	

Цена аренды офисных помещений в г. Иваново (источник: <https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form1>)

Рассчитываем по параметрам: Иваново. Офисная недвижимость. Офисы. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 23.05.2024)
Офисная недвижимость (м ²)	652 руб.	- 9 068 руб. За м ²	
Динамика средних цен			
Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение	
08 мая 2024	651.6	-4051.84%	
28 декабря 2023	27053.4	+36.41%	
14 декабря 2023	17202.6	+31.11%	
30 ноября 2023	11851.4	+59.61%	
16 ноября 2023	4786.9	-293.89%	
02 ноября 2023	18855.3	-18.92%	
19 октября 2023	22423.5	+21.85%	
05 октября 2023	17523.5	+92.89%	
21 сентября 2023	1246.1	-1002.41%	
07 сентября 2023	13737.1	+0%	
24 августа 2023	13737.1	-85.33%	
11 августа 2023	25458.3	+51.14%	
13 июля 2023	12440	+8.15%	
29 июня 2023	11426.7	+14.94%	
15 июня 2023	9719.7		

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе за последний год некоторым образом отразилась на рынке коммерческой недвижимости, хотя и незначительно. С одной стороны, потенциальная волатильность курса рубля подстегнула активность среднего и малого спроса на коммерческую недвижимость, как объект инвестиций. Инвесторы среднего и крупного масштаба активизировали многие из своих сдерживаемых ранее планов. В то же время, нестабильность экономики, экономические санкции и высокая инфляция сделали спрос более настороженным. По крайней мере, текущий баланс влияний на рынке сдерживает вполне вероятный ранее рост цен и ставок.

Оценщиком проведен анализ рынка недвижимости. Сбор данных осуществлялся путем изучения тематических подборок на интернет-сайтах риелторских компаний и специализированных интернет-порталов. Все предложения на рынке объектов капитального строительства можно разделить на следующие группы:

1. Индивидуальные домовладения (индивидуальные жилые дома, расположенные на обособленных земельных участках);
2. Встроенные жилые помещения (квартиры, комнаты);

3. Коммерческая недвижимость производственного и производственно-складского назначения (производственные базы, производственные и производственно-складские объекты, расположенные как на обособленных земельных участках, так и в составе комплекса зданий, встроенные нежилые помещения, предназначенные для соответствующих целей);

4. Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения (отдельно стоящие торгово-офисного назначения, отдельно стоящие здания торгового назначения, объекты общественного питания, торговые павильоны, встроенные нежилые помещения и их части, предназначенные для соответствующих целей);

5. Специализированная недвижимость (иные здания, строения, сооружения, помещения и их части, предназначенные для узкоспециализированных задач).

Наиболее распространенными на рынке являются предложения по продаже коммерческой недвижимости (передача права собственности) и сдаче в аренду собственником таких объектов недвижимости.

Вывод:

С учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования объект оценки может быть отнесен к сегменту рынка недвижимости

– коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения.

3.4. Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение специалиста-оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния объекта оценки и рынка недвижимости. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки и его максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим 4-м критериям. Оно должно быть: законодательно разрешенным, физически возможным, финансово осуществимым и приносить максимальную прибыль.

Мнение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки, учитывало назначение и текущее использование помещений, их расположение в здании, конструктивные особенности и местоположение самого жилого дома, текущее состояние рынка аренды, анализ ближайшего окружения и текущее использование окружающей недвижимости, перспективы развития района расположения и т.д.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки базируется на вышеприведенных 4-х критериях.

а) Физически возможные варианты использования.

Рассматриваются физически возможные способы использования объекта оценки. Необходимо оценить проектные, технические и эксплуатационные характеристики помещения, их физическое состояние.

Различные варианты использования помещения, отличные от их текущего использования, могут быть получены путем воздействия на них с помощью проведения реконструкции, модернизации или перепрофилирования.

С учетом текущего использования и различных вариантов перепрофилирования, Объект оценки, может быть использован в качестве коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения.

б) Законодательно разрешенное использование.

Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями и законодательными ограничениями. В том случае, если текущее использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать помещения объекта оценки.

Из физически возможных вариантов использования здания, описанных выше, по мнению специалиста-оценщика, все варианты могут быть законодательно разрешены.

в) Варианты использования, приносящие доход

Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное нормативными и законодательными актами использование объекта оценки будет давать приемлемый доход владельцу, на вложенные средства (капитал).

По мнению Оценщика использование объекта оценки в качестве коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения способно принести приемлемый доход его владельцу.

г) Варианты использования, приносящие максимальную прибыль

Рассмотрение того, какое физически осуществимое, разрешенное нормативными и законодательными актами и приносящее доход использование объекта оценки будет обладать максимальной доходностью.

С учетом сложившейся рыночной конъюнктуры, учитывая расположение объекта оценки, планировочные особенности самого объекта оценки, по мнению Оценщика, максимальную доходность способно приносить использование объекта оценки в качестве коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения

Вывод и предположение.

Принимая во внимание рыночную конъюнктуру, законодательно разрешенным и соответственно единственно возможным вариантом использования объекта оценки, будет являться его использование только в качестве коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения

4. Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов» (Основание: Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).

Определение стоимости должно осуществляться с учетом всех факторов, влияющих как на рынок оцениваемого объекта в целом, так и на ценность самого объекта оценки. При определении стоимости любого имущества используются три общепринятых подхода: затратный; сравнительный; доходный.

Возможность и целесообразность применения каждого из общепринятых подходов, а также выбор методов расчета в рамках каждого из подходов определяется оценщиком в каждом конкретном случае отдельно, исходя из множества различных факторов, в том числе в зависимости от специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Использование всех общепринятых подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Итоговая стоимость устанавливается согласованием (обобщением) результатов, полученных при использовании не менее 2-х общепринятых подходов, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту и обусловлена степенью доверия специалиста-оценщика к использованным подходам, достоверностью исходных данных и возможностью эффективного их использования.

Затратный подход

Обоснование отказа от применения данного подхода: Данный подход не был применен, потому что в собственность оказывают влияние различные факторы, которые учитываются в других подходах, но не учитываются в затратном подходе.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который применительно к данному подходу предполагает, что рациональный арендатор не заплатит за собственность конкретного здания (помещения) больше, чем обойдется ему собственность другого здания (помещения) аналогичной полезности. Основное условие применения данного подхода - наличие достоверной информации о рыночной стоимости за здания (помещения), являющимися аналогами объекта.

Основные этапы расчета при применении данного подхода:

- ◆ Исследование рынка аренды с целью получения достоверной информации об арендных ставках при сдаче в аренду зданий (помещений) коммерческого использования, сравнимых с объектом собственности;
- ◆ анализ данных купли-продажи объектов-аналогов, сбор информации связанный с условиями договора собственности;
- ◆ сопоставление объекта собственности с объектами-аналогами с целью корректировки рыночной стоимости;
- ◆ приведение единицы площади (за 1 кв.м) к одной величине путем проведения согласования.

Обоснование применения сравнительного подхода и метода(ов) оценки:

Данный подход был **применен**, так как рынок существует и достаточно активен (по числу предложений), для проведения оценки данным подходом можно в свободном доступе подобрать объекты-аналоги и провести расчеты, которые будут отражать уровень стоимости за помещения, аналогичные оцениваемым.

В расчете сравнительным подходом стоимость объекта оценки определялась методом сравнения продаж.

Информация, используемая для проведения оценки данным подходом.

В качестве исходной информации для проведения расчета сравнительным подходом принимались данные маркетингового исследования рынка купли-продажи, проведенного Оценщиком, по объектам недвижимости торгово-офисного назначения, расположенным ближайших к объекту оценки населенных пунктах на основании публикаций (объявлений) в виде публичной оферты, размещенные на специализированном интернет-сайте www.avito.ru в 2024г.

Доходный подход

Обоснование отказа от применения данного подхода:

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В рамках доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества традиционно выделяют два основных метода (или две группы методов, в зависимости от степени детализации): метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Основное

содержание обоих методов составляет преобразование доходов от эксплуатации объекта оценки в показатель текущей (приведенной) стоимости.

Доходный подход для определения стоимости объектов применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. ***Учитывая все вышеизложенное, Оценщик принял решение данный подход не применять.***

Обоснование отказа от применения данного подхода: Данный подход не был применен, потому что основным ценообразующим фактором в доходном подходе является ставка арендной платы, которая принимается или рассчитывается на основании данных рынка купли-продажи. Чтобы рассчитать (вывести) ставку арендной платы доходным подходом необходимо рассчитать (или знать) его рыночную стоимость, и далее с учетом данных по содержанию объекта недвижимости (эксплуатационным расходам), вывести ставку арендной платы по данному объекту недвижимости (метод рекапитализации рыночной стоимости объекта). Такой подход к определению ставки аренды является не достаточно корректным и, как правило, дает не согласующиеся с рынком величины.

ВЫВОД: Так как при проведении оценки, на этапе, связанным со сбором и анализом исходных данных и возможностью их применения, а также с учетом достаточности рыночной информации для проведения необходимых расчетов и достоверности полученных результатов, специалист-оценщик отказался от использования затратного и доходного подходов, расчет стоимости объекта оценки, проводился только сравнительным подходом.

5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Этапы процедуры оценки при данном методе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты, которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту недвижимости.

- Для выполнения расчетов выбран удельный показатель стоимости (единица сравнения) - 1 кв. м.

- Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов, предложенных к продаже на рынке, по ценообразующим факторам.

- Корректировка стоимости объекта оценки. Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались относительные корректировки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающая корректировка, если хуже – понижающая корректировка.

- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю (средняя откорректированная стоимость аналогов)

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок, к сегменту которого относится объект оценки

Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м. как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже помещений, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м. (www.avito.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

5.1. Определение рыночной стоимости арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

Были отобраны следующие аналоги:

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды
Условия финансирования и условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Период (дата) предложения и оценки	июнь 2024 г.	июнь 2024 г.	июнь 2024 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес	Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 11/38 р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 62 р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, ул. Красной Армии, 20 р-н Фрунзенский
Ограниченность доступа	нет	нет	нет
Этаж	2 этаж	1 этаж	4 этаж
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН
Тип недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Отдельный вход	нет	да	нет
Общая площадь, кв. м	24	43,6	33
Техническое состояние	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет
Арендная плата, руб. в месяц	16 800	21 800	19 800
Арендная плата, руб. / кв. м в месяц	700	500	600

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Интернет-сайт	https://www.avito.ru/iv-anovo/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-24-m-2886707711	https://www.avito.ru/iv-anovo/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-43.6-m-3847958695	https://www.avito.ru/iv-anovo/kommercheskaya-nedvizhimost/ofis-33-m-3971356036

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов для объекта оценки

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\text{Цп} = \text{Цд} * (1 + \text{К}\%) \text{ или } \text{Цп} = \text{Цд} + \text{Ка}, \text{ где}$$

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

(1+К%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Фактор торга (уторговывание).

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка на уторговывание оценщиком принимается на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов и их представителей), пользователей сайта statrielt.ru на 01.01.2024г. (<https://statrielt.ru/>)

сайта Statnet (http://www.statnet.ru/), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помеще земельным участ			0,89	0,91	0,89	0,84

Корректировка для всех объектов аналогов равна значению 0,95, как среднее значение входящее в диапазон границ.

Условия финансирования и условия продажи

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Корректировка не производится.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов. Дата проведения оценки – актуальная. Корректировка не требуется.

Передаваемые имущественные права

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то корректировка не производится.

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020, том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. Корректировка не применялась.

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

На стоимость объектов влияет их расположение относительно «красной линии»: на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов,

расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу. Стоимость объектов, расположенных на красной линии обычно выше. Корректировка на расположение относительно «красной линии» оценщиком принимается на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов и их представителей), пользователей сайта statrielt.ru (<https://statrielt.ru/>). Объект расположен равнозначно по отношению к «красной линии» - на красной линии. Описание объектов было сделано согласно интернет источнику: <https://yandex.ru/maps/6/kaluga/>. Корректировка применялась.

Итоги расчетов СтатРейт (гггг://www.statrielt.ru/) на основе актуальной рыночной информации за отчетный квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажа:				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,66	0,86	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,96
Б. Аренда:				
4	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,77	0,87	0,83
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

Применение корректировки

Корректировка на местоположение и окружение	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 43,44	Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 11/38 р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 62 р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, ул. Красной Армии, 20 р-н Фрунзенский
зона расположения	областной центр, Фрунзенский район	областной центр, Фрунзенский район	областной центр, Фрунзенский район	областной центр, Фрунзенский район
Корректировка, коэфф		1,00	1,00	1,00
красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка, коэфф		1,00	1,12	1,12

Корректировка на площадь объекта.

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с сайта statrielt.ru на 01.01.2024 (<https://statrielt.ru/>) и [React app \(investocenka.ru\)](https://reactapp.investocenka.ru/) – он-лайн калькулятор. Корректировка не требуется.

назначение	К норм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,605

Применение корректировки

Общая площадь объекта	19,1	24	43,6	33
Корректировка на площадь		1,0372	1,1412	1,0194

Корректировка не применялась, так как не установлена точная площадь объекта подлежащая сдаче в аренду.

Корректировка на этаж расположения

Этаж в значительной степени влияет на стоимость помещения. Для офисных помещений привлекательными и более востребованными, а значит и самыми дорогими при сделках купли-продажи и аренде остаются помещения, расположенные на 1-м этаже. Корректировка на этаж рассчитывается на основании данных <http://statielt.ru/> на 01.01.2024г.. Корректировка требуется.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)
(statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
з.з.	помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,85	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,96	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,04	0,98

Применение корректировки

Этаж расположения/этажность	1 этаж	2 этаж	1 этаж	4 этаж
Корректировка на этаж расположения		1,03	1,00	0,98

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка рассчитывается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024, объекты капитального строительства, корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г . Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Корректировка требуется.

Таблица 240. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,14
	отдельного входа нет	0,88	1,00

Применение корректировки

Наличие отдельного входа	нет	нет	да	нет
Корректировка на отдельный вход, %		1,00	0,88	1,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка рассчитывается на основании данных <http://statielt.ru/>. Корректировка не требуется.

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,02	0,97	0,90	1,00	0,95
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,87	1,03	0,95	0,81	0,95	0,88

Корректировка на техническое состояние

Физическое состояние это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Основными из них являются: качество строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания. Корректировка вносится на основании итогов расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<http://www.statrielt.ru/>) (опубликовано 01.01.2024 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti](http://statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)). Корректировка требуется.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,87	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48

Применение корректировки

Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние влияет на стоимость недвижимости в значительной степени. Выделяют 3 степени физического состояния: - хорошее; - удовлетворительное; - неудовлетворительное. Корректировка на физическое состояние вносится на основании расчетов Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал (<http://www.statrielt.ru/>).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ), обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или легкие потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,13	1,09

Применение корректировки

Физическое состояние	Средняя(простая)	Повышенная (улучшенная)	Повышенная (улучшенная)	Повышенная (улучшенная)
Корректировка на техническое состояние		0,93	0,93	0,93

Корректировка на доступ к объекту

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории восковой части), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Корректировка рассчитывается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024, объекты капитального строительства, корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024. Корректировка не требуется.

Таблица 69. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, доступ к которой ограничен, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,79

Корректировка на назначение (использование площади)

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости различного назначения приведены в таблице. Корректировка вносится на основании Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок

для рынка недвижимости г. Москвы 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Область применения - для коммерческой недвижимости

Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование):

- Выбирается коэффициенты, соответствующие назначению объекта оценки и объектов аналогов из табл. 1;
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_n = I_{00} \div I_{0a} K$$
- Где - I_{00} – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;
 I_{0a} – коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога.

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.000	1.200	1.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.610	0.670	0.640
Жилые	1.200	1.400	1.300
Складские (отопливаемые)	0.436	0.580	0.508
Складские (не отопливаемые)	0.214	0.300	0.257
Складские (охлаждаемые)	0.620	0.740	0.680
Складские (морозильные)	0.688	0.817	0.753
Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0.570	0.750	0.660
Производственные	0.600	0.620	0.610
Гостиничные	1.250	1.350	1.300
Банковские	1.300	1.450	1.375
Медицинские	1.300	1.450	1.375
Общественного питания	1.000	1.200	1.100
Сферы услуг	0.900	1.100	1.000
Фитнес	1.100	1.200	1.150
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.850	0.950	0.900
Автосервис	0.700	0.800	0.750
Паркинг	0.400	0.600	0.500

Применение корректировки

вид использования (назначения)	Торгово-офисная	Торгово-офисная	Торгово-офисная	Торгово-офисная
корректировка на тип объекта		1	1	1

Корректировка на наличие ком. Услуг в составе ставки.

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.) - Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt , на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<http://www.statrielt.ru/>) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

Применение корректировки

Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие коммунальных услуг		1,00	1,00	1,00

Поскольку другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость, отсутствуют у объекта оценки, и у объектов аналогов, то данная корректировка не применялась.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объ-

ектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№	Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Арендная плата, руб. / кв. м в месяц		700,00	500,00	600,00
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений, коэфф		0,95	0,95	0,95
	Скорректированная цена		665,00	475,00	570,00
2	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки, %		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена		665,00	475,00	570,00
3	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		0	0	0
	Скорректированная цена		665,00	475,00	570,00
4	Техническое состояние	удовлетворительное несовершенное эксплуатируемое	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
	Корректировка на техническое состояние, коэфф		0,74	0,74	0,74
	Скорректированная цена		492,10	351,50	421,80
5	Физическое состояние	Средняя(про-стая)	Повышенная (улуч-шенная)	Повышенная (улуч-шенная)	Повышенная (улуч-шенная)
	Корректировка на техническое состояние, коэфф		0,93	0,93	0,93
	Скорректированная цена		457,65	326,90	392,27
6	Ограниченность доступа к объекту	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на доступа к объекту, коэфф		1,00	1,00	1,00

№	Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная цена		457,65	326,90	392,27
7	Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка на вид использования, коэфф		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		457,65	326,90	392,27
8	Близость к остановкам общественно-го транспорта	Незначительное удаление от остановок	Незначительное удаление от остановок	Незначительное удаление от остановок	Незначительное удаление от остановок
	Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта, %		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена		457,65	326,90	392,27
9	Общая площадь объекта	19,1	24	43,6	33
	Корректировка на площадь, коэфф		1,0372	1,1412	1,0194
	Скорректированная цена		474,68	373,05	399,88
10	Наличие отдельного входа	нет	нет	да	нет
	Корректировка на отдельный вход, коэфф		1,00	0,88	1,00
	Скорректированная цена		474,68	328,29	399,88
11	Этаж расположения/этажность	1 этаж	2 этаж	1 этаж	4 этаж
	Корректировка на этаж расположения, коэфф		1,03	1,00	0,98
	Скорректированная цена		488,92	328,29	391,89
12	Корректировка на местоположение и окружение	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 43,44	Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 11/38 р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 62 р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, ул. Красной Армии, 20 р-н Фрунзенский
	зона расположения	областной центр, Фрунзенский район	областной центр, Фрунзенский район	областной центр, Фрунзенский район	областной центр, Фрунзенский район
	Корректировка, коэфф		1,00	1,00	1,00
	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	внутри квартала
	Корректировка, коэфф		1,00	1,12	1,12
	Скорректированная цена		488,92	367,68	438,91
13	Наличие ком. услуг в составе ставки.	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие ком. услуг в составе ставки, коэфф		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		488,92	367,68	438,91

№	Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Количество корректировок		5	6	6
-	Удельный вес аналога	100	0,340	0,330	0,330
-	Арендная плата, руб. / кв. м в месяц с учетом НДС	432,41	1,000		
-	Арендная плата, руб. / кв. м в месяц без учета НДС	360,34			
-	Арендная плата, руб. в месяц с учетом НДС	8 258,99			
-	Арендная плата, руб. в месяц без учета НДС	6 882,49			
-	Арендная плата, руб. в год с учетом НДС	99 107,90			
-	Арендная плата, руб. в год без учета НДС	82 589,93			

Рыночная годовая стоимость арендной платы составила:

82 589,93 руб. без учета НДС

Восемьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят девять руб. 93 коп. без учета НДС

5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Были отобраны следующие аналоги:

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	права собственности	права собственности	права собственности
Условия финансирования и условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Период (дата) предложения и оценки	июнь 2024 г.	июнь 2024 г.	июнь 2024 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 8 р-н Фрунзенский	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. 13-я Березниковская, 37	Ивановская обл., Иваново, Конспиративный пер., 8 р-н Фрунзенский
Ограниченность доступа	нет	нет	нет
Этаж	цокольный	1 этаж	цокольный
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН
Тип недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Отдельный вход	да	да	да
Общая площадь, кв. м	45,7	70	41

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Техническое состояние	повышенная (улучшенная)	простая (средняя)	простая (средняя)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет
Рыночная стоимость, руб.	1 700 000	2 950 000	1 950 000
Рыночная стоимость, руб. / кв. м	37 199	42 143	47 561
Интернет-сайт	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_45.7_m_3911473512?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_android&utm_source=social	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/294461277/	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svodnogo_naznacheniya_41_m_2153434308

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов для объекта оценки

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$Цп = Цд * (1 + К\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

(1+К%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Фактор торга (уторговывание).

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов и их представителей), пользователей сайта statrielt.ru на 01.01.2024г. (<https://statrielt.ru/>)

сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помеще земельным участ			0,89	0,91	0,89	0,84

Корректировка для всех объектов аналогов равна значению 0,94, как среднее значение входящее в диапазон границ.

Условия финансирования и условия продажи

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Корректировка не производится.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов. Дата проведения оценки – актуальная. Корректировка не требуется.

Передаваемые имущественные права

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограниченных (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то корректировка не производится.

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020, том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. Корректировка не применялась.

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

На стоимость объектов влияет их расположение относительно «красной линии»: на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу. Стоимость объектов, расположенных на красной линии обычно выше. Корректировка на расположение относительно «красной линии» оценщиком принимается на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов и их представителей), пользователей сайта statrielt.ru (<https://statrielt.ru/>). Объект расположен равнозначно по отношению к «красной линии» - на красной линии. Описание объектов было сделано согласно интернет источнику: <https://yandex.ru/maps/6/kaluga/>. Корректировка применялась.

Итоги расчетов СтатРиэлт (<https://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,60	0,96	0,78
2	Офисных и других общепромышленных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренда:				
4	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,77	0,87	0,83
5	Офисных и других общепромышленных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

Применение корректировки

Корректировка на местоположение и окружение	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 43,44	Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 8 р-н Фрунзенский	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. 13-я Березниковская, 37	Ивановская обл., Иваново, Конспиративный пер., 8 р-н Фрунзенский
зона расположения	областной центр, Фрунзенский район	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью
Корректировка, коэфф		1,00	1,00	1,00
красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка, коэфф		1,00	1,14	1,14

Корректировка на площадь объекта.

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с сайта statrielt.ru на 01.01.2024 (<https://statrielt.ru/>) и [React app \(investocenka.ru\)](https://investocenka.ru/) – он-лайн калькулятор. Корректировка не требуется.

тип тренда зависимости удельной цены от общей площади выявлено коэффициент

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,605

масса расчета поправки на площадь объекта вычисляется

Применение корректировки

Общая площадь объекта	19,1	45,7	70	41
Корректировка на площадь		1,1498	1,2310	1,1300

Корректировка не применялась, так как не установлена точная площадь объекта подлежащая сдаче в аренду.

Корректировка на этаж расположения

Этаж в значительной степени влияет на стоимость помещения. Для офисных помещений привлекательными и более востребованными, а значит и самыми дорогими при сделках купли-продажи и аренде остаются помещения, расположенные на 1-м этаже. Корректировка на этаж рассчитывается на основании данных <http://statrielt.ru/> на 01.01.2024г.. Корректировка требуется.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,82	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,05	0,98
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87

Применение корректировки

Этаж расположения/этажность	1 этаж	цокольный	1 этаж	цокольный
Корректировка на этаж расположения		1,05	1,00	1,05

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка рассчитывается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024, объекты капитального строительства, корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г . Кор-

ректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Корректировка не требуется.

Таблица 243. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	отдельного входа нет	0,84	1,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка рассчитывается на основании данных <http://statrielt.ru/>. Корректировка не требуется.

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,02	0,97	0,90	1,00	0,95
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,87	1,03	0,95	0,81	0,95	0,88

Корректировка на техническое состояние

Физическое состояние это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Основными из них являются: качество строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания. Корректировка вносится на основании итогов расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<http://www.statrielt.ru/>) (опубликовано 01.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti). Корректировка требуется.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,87	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48

Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние влияет на стоимость недвижимости в значительной степени. Выделяют 3 степени физического состояния: - хорошее; - удовлетворительное; - неудовлетворительное. Корректировка на физическое состояние вносится на основании расчетов Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал (<http://www.statrielt.ru/>).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или легкие потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,13	1,09

Применение корректировки

Физическое состояние	Средняя(простая)	повышенная (улучшенная)	простая (средняя)	простая (средняя)
Корректировка на техническое состояние		0,93	1,00	1,00

Корректировка на доступ к объекту

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории восковой части), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Корректировка рассчитывается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024, объекты капитального строительства, корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024. Корректировка не требуется.

Таблица 69. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, доступ к которой ограничен, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,79

Корректировка на назначение (использование площади)

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости различного назначения приведены в таблице. Корректировка вносится на основании Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок

для рынка недвижимости г. Москвы 2020 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Область применения - для коммерческой недвижимости
Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование):

- Выбирается коэффициенты, соответствующие назначению объекта оценки и объектов аналогов из табл. 1;
- Рассчитывается корректировка по формуле:
 $K_n = I_{00} \div I_{0a} K$,
- Где - I_{00} – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;
 I_{0a} – коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога.

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.000	1.200	1.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.610	0.670	0.640
Жилые	1.200	1.400	1.300
Складские (отопливаемые)	0.436	0.580	0.508
Складские (не отопливаемые)	0.214	0.300	0.257
Складские (охлаждаемые)	0.620	0.740	0.680
Складские (морозильные)	0.688	0.817	0.753
Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0.570	0.750	0.660
Производственные	0.600	0.620	0.610
Гостиничные	1.250	1.350	1.300
Банковские	1.300	1.450	1.375
Медицинские	1.300	1.450	1.375
Общественного питания	1.000	1.200	1.100
Сферы услуг	0.900	1.100	1.000
Фитнес	1.100	1.200	1.150
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.850	0.950	0.900
Автосервис	0.700	0.800	0.750
Паркинг	0.400	0.600	0.500

Применение корректировки

вид использования (назначения)	Торгов-офисная	Торгов-офисная	Торгов-офисная	Торгов-офисная
корректировка на тип объекта		1	1	1

Поскольку другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость, отсутствуют и у объекта оценки, и у объектов аналогов, то данная корректировка не применялась.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№	Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Рыночная стоимость, руб. / кв. м		37 199,12	42 142,86	47 560,98
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений, коэфф		0,94	0,94	0,94
	Скорректированная цена		34 967,18	39 614,29	44 707,32
2	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки, %		0,00	0,00	0,00

№	Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная цена		34967,18	39614,29	44707,32
3	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		0	0	0
	Скорректированная цена		34967,18	39614,29	44707,32
4	Техническое состояние	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
	Корректировка на техническое состояние, коэфф		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		34967,18	39614,29	44707,32
5	Физическое состояние	Средняя(простая)	повышенная(улучшенная)	простая(средняя)	простая(средняя)
	Корректировка на техническое состояние, коэфф		0,93	1,00	1,00
	Скорректированная цена		32519,47	39614,29	44707,32
6	Ограниченность доступа к объекту	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на доступа к объекту, коэфф		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		32519,47	39614,29	44707,32
7	Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка на вид использования, коэфф		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		32519,47	39614,29	44707,32
8	Близость к остановкам общественного транспорта	Незначительное удаление от остановок			
	Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта, %		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена		32519,47	39614,29	44707,32
9	Общая площадь объекта	19,1	45,7	70	41
	Корректировка на площадь, коэфф		1,1498	1,2310	1,1300
	Скорректированная цена		37390,89	48765,19	50519,27
10	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на отдельный вход, коэфф		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		37390,89	48765,19	50519,27
11	Этаж расположения/этажность	1 этаж	цокольный	1 этаж	цокольный
	Корректировка на этаж расположения, коэфф		1,05	1,00	1,05

№	Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная цена		39260,44	48765,19	53045,23
1 2	Корректировка на местоположение и окружение	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 43,44	Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 8 р-н Фрунзенский	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. 13-я Березниковская, 37	Ивановская обл., Иваново, Конспиративный пер., 8 р-н Фрунзенский
	зона расположения	областной центр, Фрунзенский район	областной центр, Фрунзенский район	областной центр, Фрунзенский район	областной центр, Фрунзенский район
	Корректировка, коэфф		1,00	1,00	1,00
	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	внутри квартала
	Корректировка, коэфф		1,00	1,14	1,14
	Скорректированная цена		39260,44	48765,19	53045,23
	Количество корректировок		4	3	3
-	Удельный вес аналога	100	0,333	0,333	0,334
-	Рыночная стоимость, руб. / кв. м с учетом НДС	47029,64	1,000		
-	Рыночная стоимость, руб. / кв. м без учета НДС	39191,37			
-	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	898 266,12			
-	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	748 555,17			
-	Рыночная стоимость, руб. в год с учетом НДС	10 779 193,41			
-	Рыночная стоимость, руб. в год без учета НДС	8 982 662,00			

Рыночная стоимость составила:

8 982 662,00 руб. без учета НДС

Восемь миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят два руб. 00 коп. без учета НДС

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта

Целью согласования результатов, полученных различными подходами, является выведение итоговой стоимости объекта оценки. В процессе согласования результатов определяются преимущества и недостатки каждого из использованных подходов, результаты взвешиваются и сравниваются с учетом качества использованных в расчете данных и соответствием каждого подхода оцениваемому объекту оценки.

Так как были выполнены расчеты рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы только в рамках сравнительного подхода, согласование результатов расчета различными подходами и методами не проводилось.

Итого рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы встроенного помещения по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы руб. без учета НДС	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость руб. без учета НДС	Рыночная стоимость руб. с учетом НДС
1	нжилое помещение, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44	82 589,93	99 107,90	8 982 662,00	10 779 193,41

И. О. директора отдела консалтинга

Оценщик



Казакова Ю.А.

Марковкина С.В.

7. Приложения

1. Использованная литература.
2. Документы, подтверждающие право оценщика на осуществление оценочной деятельности.
3. Данные, используемые в отчете.
4. Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики.

Приложение 1 Использованная литература

Информация, используемая и найденная оценщиком:

1. www.ocenchik.ru
2. www.domofond.ru
3. pkk.rosreestr.ru
4. maps.yandex.ru
5. www.avito.ru
6. www.ruads.org
7. ru.wikipedia.org

Нормативно-методические материалы:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Виды стоимости (ФСО II)»
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Процесс оценки (ФСО III)»
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Задание на оценку (ФСО IV)»
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Отчет об оценке (ФСО VI)»
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Монографии, учебники, учебные пособия, брошюры:

1. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 231 с.
2. «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. серия «Справочник оценщика».-М.: изд. ООО «КО-Инвест» 2003
3. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости., М., «Дело», 1996, 462 с.
4. Оценка бизнеса./Под ред. Грязновой А.Б., Федотовой М.А., М., «Финансы и статистика»,

1998, 510 с.

5. С.В. Гриненко Экономика недвижимости Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

6. Калганова Л. А. Учебное пособие «Реализация арестованного имущества (в исполнительном производстве)», издательская группа «Юрист», 2006.

7. Оценка бизнеса / Учебное пособие Под редакцией Е.В. Есипова, Г.А. Маховиковой. 3-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 512 стр. с ил.

8. Пособие по переподготовке и повышению квалификации оценщиков недвижимости, составитель Иванов В.В., Москва 2000г.

9. Справочника оценщика недвижимости – 2024, объекты капитального строительства, корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024.

Приложение 2

Документы, подтверждающие право оценщика на осуществление оценочной деятельности



Приложение к диплому № 642405183341

Фамилия, имя, отчество _____

Марковкина Светлана Владимировна

имеет документ об образовании _____
(высшем, среднем профессиональном)

Диплом КМ № 32947 выдан ОУП ВПО "Академия труда и социальных отношений", г. Москва, 15.10.2012 г.

С "03" мая 2018 г. по "31" октября 2018 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

"Саратовский государственный технический

(наименование образовательного учреждения(подразделения)

университет имени Гагарина Ю.А.

дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки "Оценка стоимости
(наименование программы)

предприятия (бизнеса)" по профилю направления 38.03.01 "Экономика"

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) _____

(наименование предприятия,

не предусмотрена

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему _____

(наименование темы)

"Отчет об оценке имущества (на примере конкретного

отчета)"

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Марковкиной Светланы Владимировны

(Ф.И.О. заявителя или полномочиями организации)

о том, что Марковкина Светлана Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«02» июля 2019 года за регистрационным номером № 01194.

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 017048-1 от 17.05.2019, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих
кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» октября 2020г.

Дата составления выписки «21» октября 2020г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033432-1

« 12 » мая 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

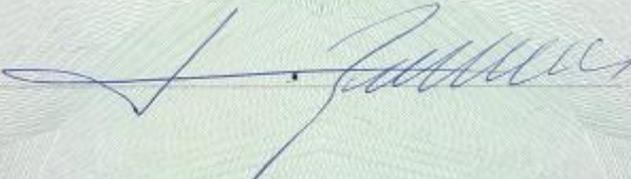
«Оценка недвижимости»

выдан Марковкиной Светлане Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » мая 2022 г. № 250

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » мая 2025 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-570-073094/23 от «08» июня 2023 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Марковкина Светлана Владимировна , Паспорт Гражданина РФ серии 78 13 №997533 выдан Отделение в Даниловском районе Отдела УФМС России по Ярославской обл. в Ярославском районе 29.08.2013 г. Адрес регистрации: Ярославская обл., г.Данилов, пер.Ивана Купича, д.2, кв.50 Эл. адрес: konsul@ariporosa.ru Тел.:79093881013
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «27» июня 2023 г. по «26» июня 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 2 400,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» июля 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика



ИНГОССТРАХ
Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»
Директор департамента
СПАО «ИНГОССТРАХ»
г. Москва, Пятницкая, стр. 2, а. 12,
23/06/2023 19:56:06

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-594-189111/23 от 29 декабря 2023 г.**

г. Волгоград, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ООО "АРИОРОСА" Юридический адрес: г.Волгоград, ул.Комсомольская, д.4 ИНН: 3444115915 E-mail: konsul@ariorosa.ru Тел.: +79093881013
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН: 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Волгоградской области 400001 г.Волгоград, ул.Пугачевская, д.7, корп.Г E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «12» января 2024 г. по «11» января 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей. 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 11 480,00 (одиннадцать тысяч четыреста восемьдесят и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» января 2024 г. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «12» января 2024 г.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен на основании устного заявления Страхователя и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Указанные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением

договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

11.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.3. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Все данные, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить Страховщика.

12.3. Уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять. Договор страхования считается заключенным с даты уплаты страховой премии, а действие страхования начинается не ранее, чем с даты, следующей за днем оплаты страховой премии в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае неуплаты страховой премии в установленные Договором порядке и сроки, договор страхования считается незаключенным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае уплаты страховой премии после указанного в настоящем Договоре срока, она подлежит возврату Страховщиком в полном объеме.

12.4. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, в целях настоящего Договора является сведениями об обстоятельствах, сообщенных Страхователем и имеющих существенное значение для оценки страхового риска. Страхователь, уплачивая страховую премию по настоящему Договору, подтверждает, что информация (сведения, данные), указанная в настоящем Договоре, является полной и достоверной на дату заключения договора страхования, никакие сведения не были Страхователем утаены или искажены.

12.5. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

12.6. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

- Правила страхования являются общедоступными и размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу:

https://www.ingos.ru/Upload/2019/insurance-rules/kb/pravila_otv_ocenschikov.pdf;

12.7. - Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

12.8. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 



ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-594-189111/23 от 29.12.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-594-189111/23 от 29.12.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «АРИОРОСА»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 400066, г Волгоград, ул. Комсомольская, д. 4

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 12.01.2024 по 11.01.2025
СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: 12.01.2024

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 30 000 000 рублей
По одному страховому случаю
ФРАНШИЗА: 0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: 30 000 000 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:
1. Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
2. Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
3. Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
4. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
5. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(8442)33-43-55 или по электронной почте filial@volgograd.ingos.ru.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел: +7(8442)33-43-55,
эл. адрес: filial@volgograd.ingos.ru.

От Страховщика:
Главный специалист отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской области на основании доверенности № 9880195-594/23 от 09.01.2023 г.

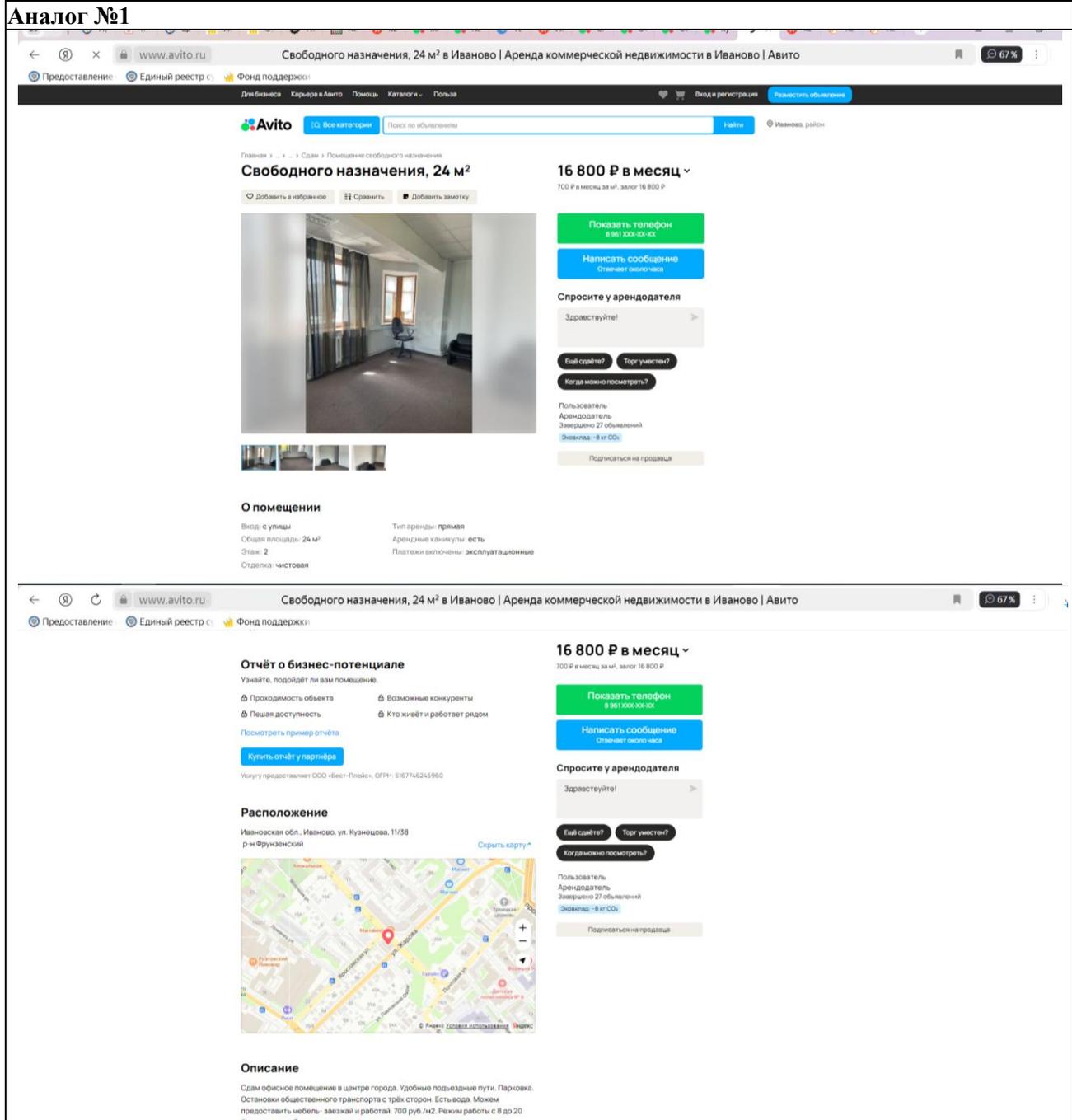


Емельянова А.С.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

Приложение 3 Прайс-листы аренда

Аналог №1



Свободного назначения, 24 м² в Иванове | Аренда коммерческой недвижимости в Иванове | Авито

16 800 Р в месяц
700 Р в месяц за м², залог: 16 800 Р

О помещении

Вход: с улицы	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 24 м²	Арендные каникулы: есть
Этаж: 2	Платежи включены: эксплуатационные
Отделка: чистовая	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Купите отчёт у партнера

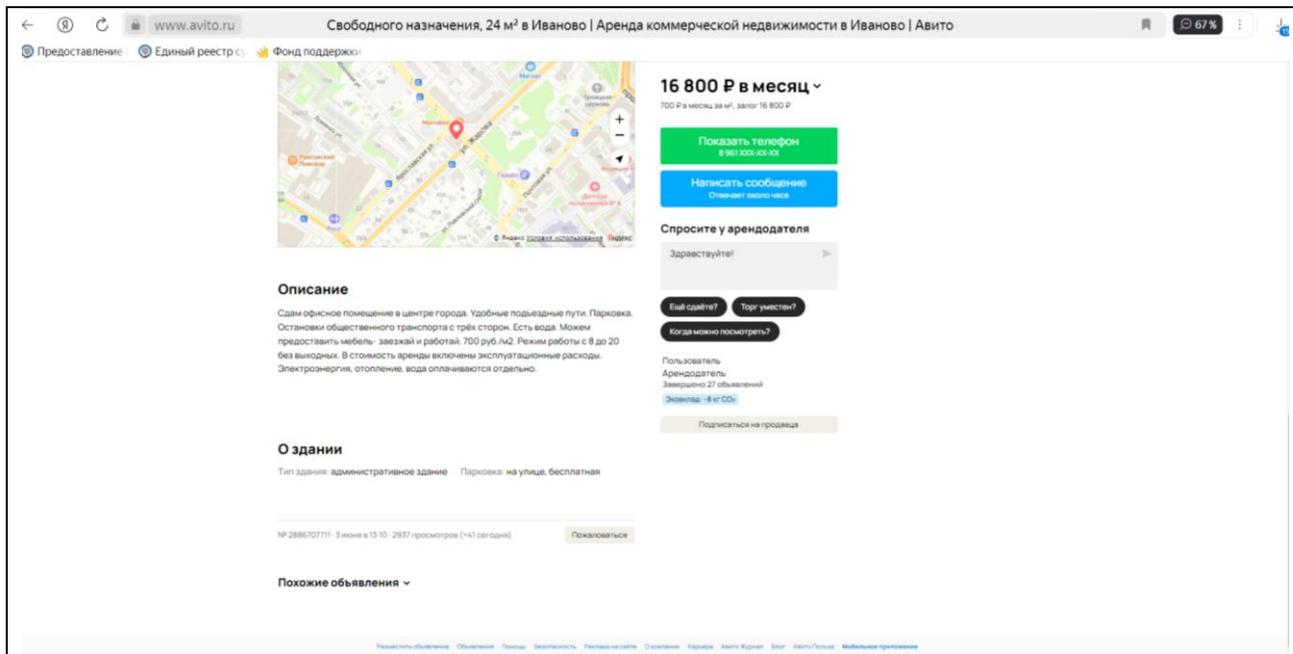
Услугу предоставляет ООО «Бест-Прайс», ОГРН: 5167745245960

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 11/58
р-н Фрунзенский

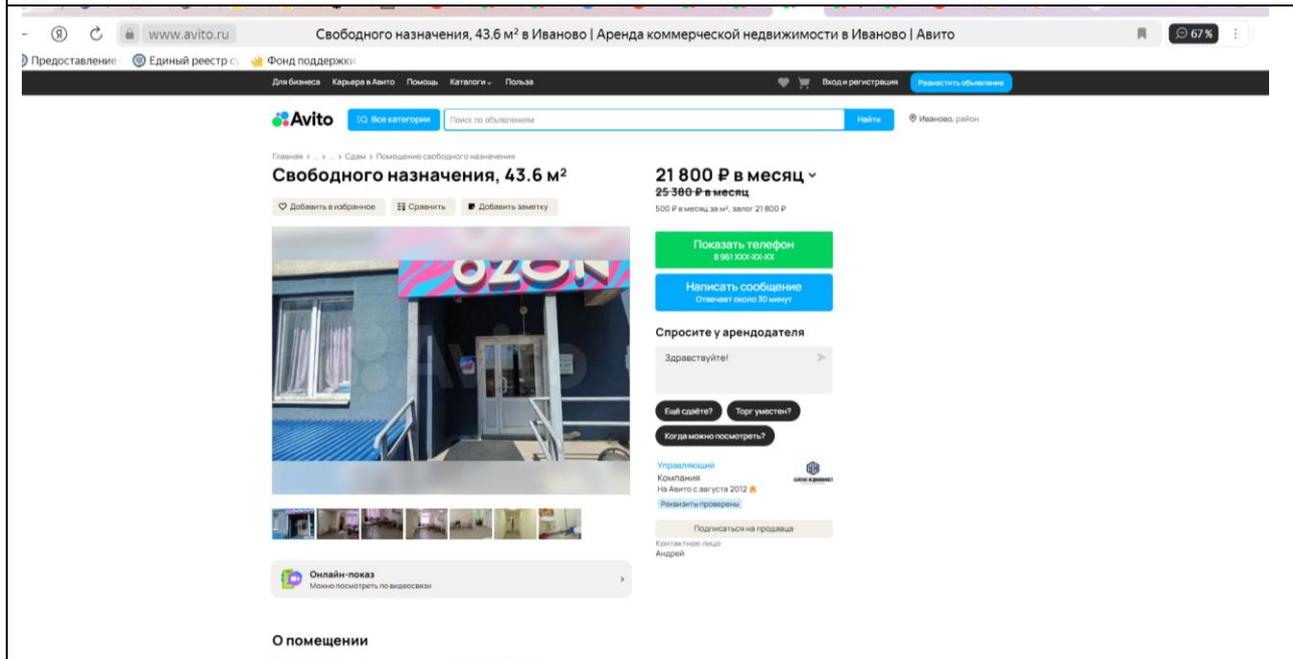
Описание

Сдам офисное помещение в центре города. Удобные подъездные пути. Парковка. Остановки общественного транспорта с трёх сторон. Есть вода. Можем предоставить мебель - звездный и рабочий. 700 руб./м². Режим работы с 8 до 20 без выходных. В стоимость аренды включены эксплуатационные расходы.



Уточнения, полученные в ходе телефонных переговоров: Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены

Аналог №2



www.avito.ru Свободного назначения, 43.6 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Предоставление: Единый реестр с Фонд поддержки

Вход: с улицы Отделка: офисная
 Общая площадь: 43.6 м² Тип аренды: прямая
 Этаж: 1 Минимальный срок аренды: 11 мес.

21 800 Р в месяц
 25 380 Р в месяц
 500 Р в месяц за м², залог: 21 800 Р

[Показать телефон](#)
 8 981 100-00-00

[Написать сообщение](#)
 Отправит около 30 минут

Отчёт о бизнес-потенциале
 Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
 ☑ Прокладимость объекта ☑ Возможные конкуренты
 ☑ Пешая доступность ☑ Кто живёт и работает рядом
[Посмотреть пример отчёта](#)
[Купить отчёт у партнёра](#)
 Услуги предоставляет ООО «Бест-Трекс», ОГРН: 5182746245960

Расположение
 Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 62
 р-н Фрунзевский [Скрыть карту](#)



Спросите у арендодателя
 Здравствуйте!

[Ещё один?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Управление
 Компания
 На Авито с августа 2012
[Результаты проверок](#)

[Подписаться на новости](#)
 Контактное лицо
 Андрей

Описание
 Сдам помещение 43.6 м2 по адресу ул. Московская д.62

www.avito.ru Свободного назначения, 43.6 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Предоставление: Единый реестр с Фонд поддержки



21 800 Р в месяц
 25 380 Р в месяц
 500 Р в месяц за м², залог: 21 800 Р

[Показать телефон](#)
 8 981 100-00-00

[Написать сообщение](#)
 Отправит около 30 минут

Спросите у арендодателя
 Здравствуйте!

[Ещё один?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Управление
 Компания
 На Авито с августа 2012
[Результаты проверок](#)

[Подписаться на новости](#)
 Контактное лицо
 Андрей

Описание
 Сдам помещение 43.6 м2 по адресу ул. Московская д.62
 Цена: 500р м2
 Первый этаж.
 Помещение светлов, открытого типа, с большими окнами.
 Возможность установки перегородок.
 Интернет. Удобное расположение.
 Большая удобная парковка. Место под рекламу.
 Оплата за отопление только в зимний период.
 Подходит под разные виды деятельности. Удобная планировка.
 По всем возникающим вопросам звоните, пишите.

О здании
 Тип здания: жилой дом Количество парковочных мест: 50
 Парковка: на улице, бесплатная

№ 5847958695 - 4 июня в 17:50. 744 просмотра (*106 сегодня) [Пожаловаться](#)

Уточнения, полученные в ходе телефонных переговоров: Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены

Аналог №3

www.avito.ru Офис, 33 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Предоставление: Единый реестр с Фонд поддержки

Длибизнес Карьера в Авто Помощь Каталог Польза Войти и регистрация [Помощь объявлению](#)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Иваново, район

Главная > > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 33 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



600 Р
в месяц за м²
7 200 Р в год за м², залог 19 800 Р

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

Есть сайт? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
[Документы проверены](#) Эксперт: 29 кг CO2

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Общая площадь: 33 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 4 Арендные клинкулты: есть

О помещении

Общая площадь: 33 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 4 Арендные клинкулты: есть
Отделка: офисная Минимальный срок аренды: 12 мес.
Планировка: кабинетная

Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите, подойдет ли вам помещение.

- Прокладимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живет и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

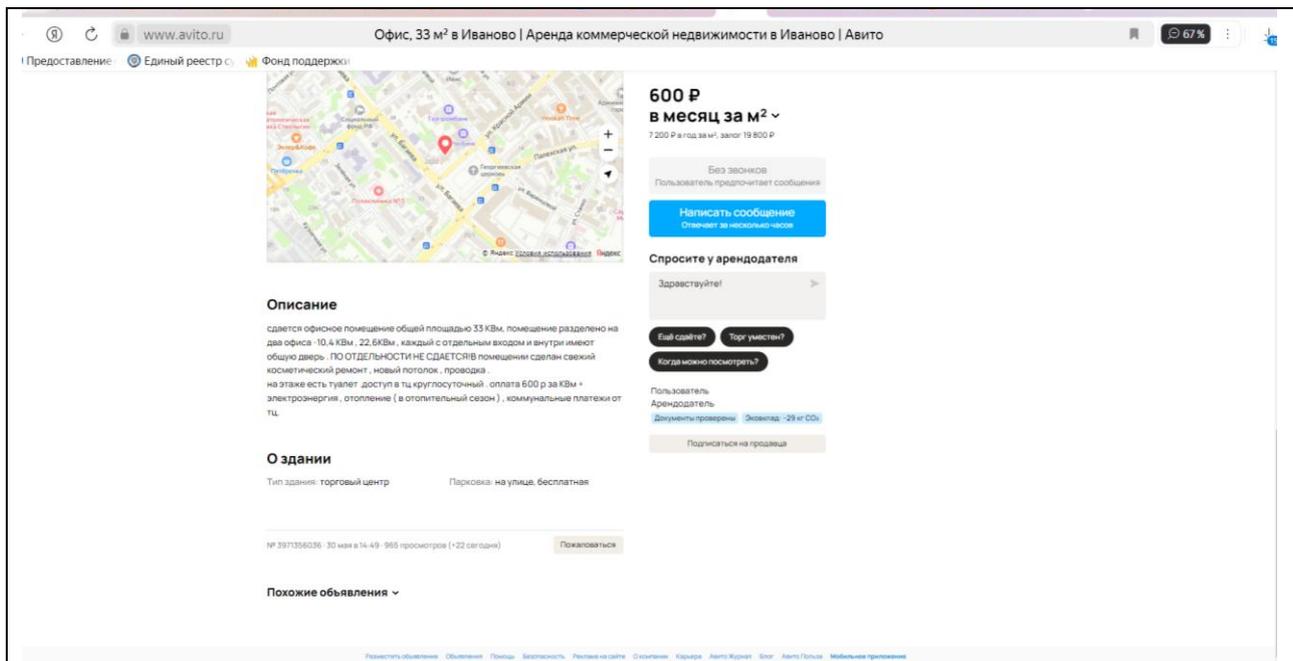
Услугу предоставляет ООО «Бест-Трейкс», ОГРН 5167746240960

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Красной Армии, 20
р-н Фрунзенский

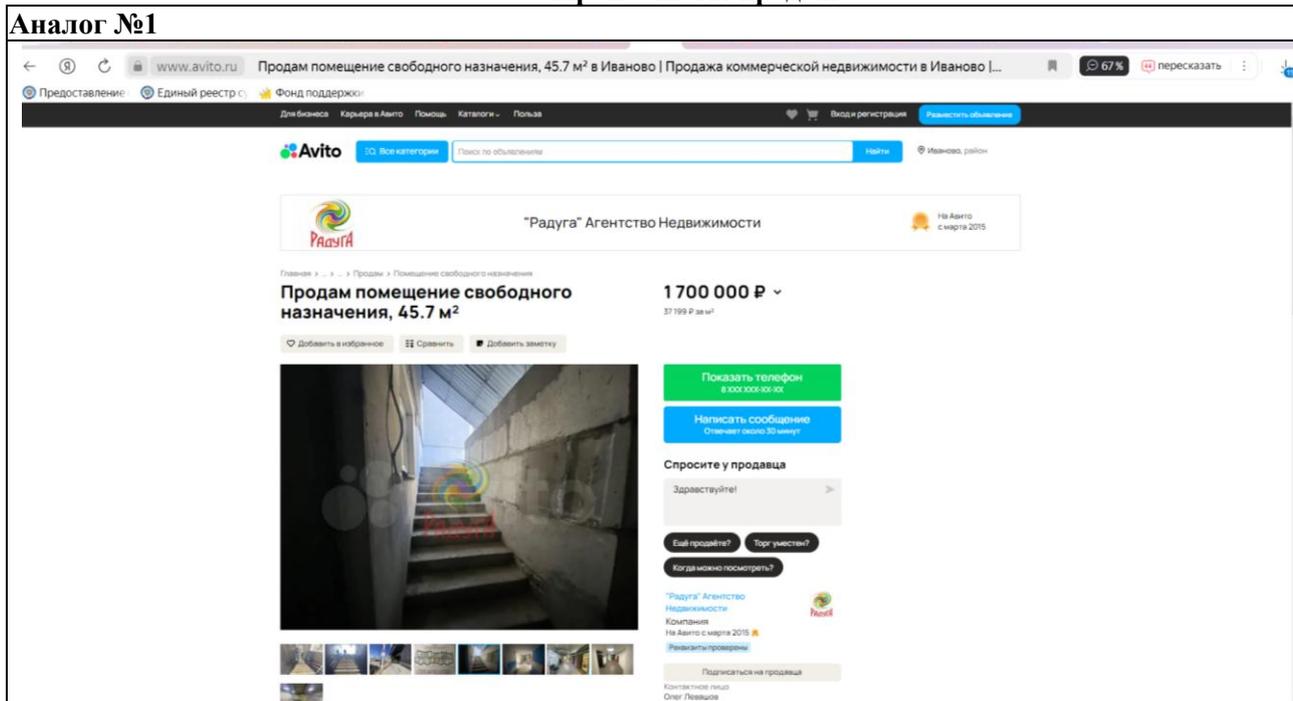


[Скрыть карту](#)



Уточнения, полученные в ходе телефонных переговоров: Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены

Прайс-листы продажа



www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 45,7 м² в Иванове | Продажа коммерческой недвижимости в Иванове | ...

Предоставление Единый реестр Фонд поддержки



1 700 000 Р 37 199 Р за м²

[Показать телефон](#)
в.ххх.ххх.хх-хх

[Написать сообщение](#)
Отвечает через 30 минут

О помещениях
Вход: с улицы
Общая площадь: 45,7 м²
Этаж: цокольный

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

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

Услугу предоставляют ООО «Баст-Прайс», ОГРН 5163746245960

Расположение
Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 8
р-н Фрунзенский



[Скрыть карту](#)

"Радуга" Агентство Недвижимости
Ан «Радуга» – это коллектив настоящих профессионалов, зарекоменданный на решение любых ваших проблем с минимальными для Вас затратами

- 1-к квартира, 56,6 м², 5/9 эт. \$ 970 000 Р
- 1-к квартира, 31 м², 1/5 эт.

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Олег Лешаев

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 45,7 м² в Иванове | Продажа коммерческой недвижимости в Иванове | ...

Предоставление Единый реестр Фонд поддержки



1 700 000 Р 37 199 Р за м²

[Показать телефон](#)
в.ххх.ххх.хх-хх

[Написать сообщение](#)
Отвечает через 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Есть вопросы?](#) [Есть ответы?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

"Радуга" Агентство Недвижимости
Ан «Радуга» – это коллектив настоящих профессионалов, зарекоменданный на решение любых ваших проблем с минимальными для Вас затратами

- 1-к квартира, 56,6 м², 5/9 эт. \$ 970 000 Р
- 1-к квартира, 31 м², 1/5 эт.

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Олег Лешаев

Описание
Лог: 2848
Агентство недвижимости "Радуга" предлагает к приобретению отличное коммерческое помещения на цокольном этаже кирпичного дома в самом центре города
1 ЛИНИЯ, бешеный трафик, отличная цена!!!

- соседние помещения используются под магазины одежды и т.д.
- парадный вход с ул. Кузнецова и запасной со двора.
- паровая отделка
- высокие потолки
- высокий пешеходный трафик
- рядом парковочные места
- практически любое назначение использования

Стенка. Замечательное расположение, проходное место, в шаговой доступности пл. Пушкина.
Соседние помещения такого же формата тоже в продаже. цена подарок!!!

О здании
Тип здания: другой
Парковка: на улице

№ 3911473312 17 мкс в 22.36 3286 просмотров (112 согласий) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



ivanovo.cian.ru Купить помещение свободного назначения 70м² ул. 13-я Березниковская, 37, Иваново, Ивановская область, р-н Фрунзенский - база ЦИАН...

Предоставление: Единый реестр с: Фонд поддержки:

Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Иваново > Фрунзенский > улица 13-я Березниковская

Обновлено: вчера, 12:46 102 просмотра, 1 за сегодня

Продается Свободное назначение, 70 м²

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. 13-я Березниковская, 37 [На карте](#)

🔍 📄 📷 🗺️ 📞 ⚠️ Пожаловаться



2 950 000 ₽ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➔

Цена за метр _____ 42 143 ₽

Налог _____ НДС не включен

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Дельта Ризалти
✔️ Суперагент

На Циан **6 лет** Объектов в работе **122**

[Отзыв о сайте](#)

ivanovo.cian.ru Купить помещение свободного назначения 70м² ул. 13-я Березниковская, 37, Иваново, Ивановская область, р-н Фрунзенский - база ЦИАН...

Предоставление: Единый реестр с: Фонд поддержки:

5 фото



Площадь **70 м²** Этаж **1 из 5** Помещение **Свободно**

Агентство недвижимости Дельта Ризалти предлагает к продаже нежилое помещение площадью 69,5 кв.м. на улице 13-я Березниковская, 37. Помещение на первом этаже с отдельным входом со двора жилого дома. Также, из помещения есть выход в коридор дома. Транспортная доступность, хорошие подъездные пути с учетом строительства западной окружной дороги, которая соединяет ярославское и московское направления, парковка для автотранспорта. Удобное месторасположение здания, рядом расположен Завод железобетонных конструкций, что дает возможность увеличить мощность. Также,

[Узнать больше](#)

2 950 000 ₽ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➔

Цена за метр _____ 42 143 ₽

Налог _____ НДС не включен

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Дельта Ризалти
✔️ Суперагент

На Циан **6 лет** Объектов в работе **122**



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Отзыв о сайте](#)

Аналог №3

www.avito.ru Свободного назначения, 41 м² в Иваново | Продажа коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Предоставление Единый реестр Фонд поддержки

Дни бизнеса Карьера в Авто Поиск Католики Поиск

Вход и регистрация [Написать объявление](#)

Avito Все категории Поиск по объявлению [Найти](#) Иваново район

Главная > Продажи > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 41 м²

1950 000 Р 47 561 Р за м²

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



[Показать телефон](#)
8 XXX XXX XXX

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 41 м²
Этаж: цокольный

Высота потолков: 3 м
Отделка: без отделки
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

www.avito.ru Свободного назначения, 41 м² в Иваново | Продажа коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Предоставление Единый реестр Фонд поддержки

1950 000 Р 47 561 Р за м²

[Показать телефон](#)
8 XXX XXX XXX

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Баст-Прайс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

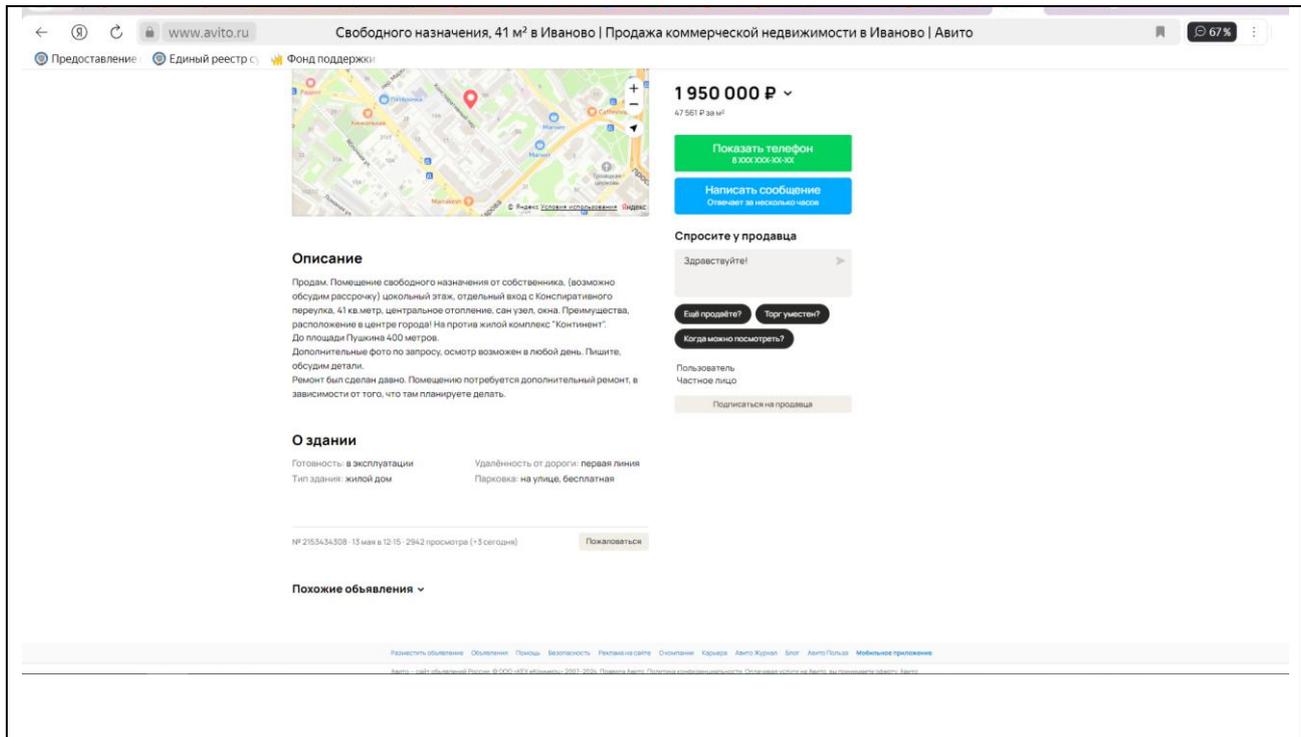
Ивановская обл., Иваново, Конспиративный пер., 5-м. Фрунзенский



[Скрыть карту](#)

Описание

Продам Помещение свободного назначения от собственника. (возможно обсудим рассрочку) цокольный этаж, отдельный вход с Конспиративного переулка, 41 кв.метр, центральное отопление, санузел, окна. Преимущество.



The screenshot shows a web browser window with the URL www.avito.ru. The page title is "Свободного назначения, 41 м² в Иванове | Продажа коммерческой недвижимости в Иванове | Авито". The listing price is 1 950 000 Р. The property is located in Ivanovo, near the intersection of Pushkina and Gorky streets. The description states: "Продам. Помещение свободного назначения от собственника. (возможно обсудим рассрочку) цокольный этаж, отдельный вход с Конспиративного переулка, 41 кв.метр, центральное отопление, сан узел, окна. Преимущество, расположение в центре города! Напротив жилой комплекс "Континент". До площади Пушкина 400 метров. Дополнительные фото по запросу, осмотр возможен в любой день. Тщитые, обсудим детали. Ремонт был сделан давно. Помещению потребуется дополнительный ремонт, в зависимости от того, что там планируете делать." The listing is categorized as "Пользователь Частное лицо". The page also shows a map, contact buttons, and a "Спросите у продавца" section with a "Здравствуйте!" message.

Приложение 4
**Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие
количественные и качественные характеристики**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.05.2024г.			
Кадастровый номер:	37:24:040221:189		
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 43.44		
Площадь, м2:	19.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	641249.65		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
<small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.05.2024г.			
Кадастровый номер:		37:24:040221:189	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	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 37:24:040221:189-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
02.05.2024г.			
Кадастровый номер: 37:24:040221:189		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 008b056b7401c5b3d283576a5cd3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Приложение 5

Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Фотографии Объекта





