



УТВЕРЖДАЮ

ген. директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«08» ноября 2024 года

м.п.

Протокол, прошнуровано
на 85 листах



«Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»

Свидетельство о государственной регистрации
№997 от 8 января 2002г.

ИНН 3706009730, КПП 370601001,
г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30
тел. 8-910-693-96-69
expert-tehnik@bk.ru / www.audit37.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 08/11-124

по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в.

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области

Экспертная организация: ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления"

Эксперт-оценщик: Ларин О.В.

Дата составления: 08.11.2024г.

ИВАНОВО 2024



**ВЕРХНЕВОЛЖСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР АУДИТА, ОЦЕНКИ И
АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г.
Юридический адрес: ИНН 3706009730, КПП 370601001 155900, Ивановская обл.,
г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51.
Адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30
Реквизиты банка: Ивановское отделение № 8639 ПАО Сбербанк
БИК 042406608 кор/счет № 3010181000000000608
Расчетный счет № 40702810617000007210

Департамент управления имуществом Ивановской области

В соответствии с Государственным контрактом на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области №34/2024 от 22.10.2024г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в., по состоянию на 08.11.2024г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком. Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 08.11.2024г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей		Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год	
		с учетом НДС	без НДС	с учетом НДС	без НДС
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в	6 681 632 в т.ч. НДС – 1113605,33	5 568 027	787 714 в т.ч. НДС - 131285,67	656 428

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.
С уважением,

Генеральный директор ООО «ВВЦ»



Ларин О.В.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Государственным контрактом на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области №34/2024 от 22.10.2024г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в., по состоянию на 08.11.2024г.

Заказчик оценки	Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 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 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru
Исполнитель	ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г. Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 24420В4000003 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».
Оценщик	Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 044514-2 от 04.10.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 374. Срок действия квалификационного аттестата до 04.10.2027г. - Страховой полис № 24420В4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы
Задачи оценки	Оценка проводится для определения рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области
Состав оцениваемого имущества	Нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в
Правообладатель	Вид права: собственность Департамент управления имуществом Ивановской области Дата и время государственной регистрации права: 18.12.2020, 15:57:36. Выписка из ЕГРН от 03.06.2021г.

Дата составления отчета об оценке и его номер	08.11.2024г. № 08/11-124
Действительная дата оценки	08.11.2024г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области №34/2024 от 22.10.2024г.
Срок проведения оценки	22.10.-08.11.2024г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком.

Резльтирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	6681632	1	6681632
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			6681632

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	787714	1	787714
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			787714

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 08.11.2024г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей		Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год	
		с учетом НДС/ без НДС		с учетом НДС/без НДС	
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в	6681632 в т.ч. НДС – 1113605,33	5568027	787714 в т.ч. НДС - 131285,67	656428

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

<p>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</p>	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
---	---

	<p>8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализ и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</p> <p>10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Краткое изложение основных фактов

<p>Заказчик оценки</p>	<p>Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 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 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы</p>
<p>Задачи оценки</p>	<p>Оценка проводится для определения рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области</p>
<p>Состав оцениваемого имущества</p>	<p>Нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в</p>

Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится для заключения договора аренды
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. 10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой величины стоимости	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
Дата составления отчета об оценке	08.11.2024г. № 08/11-124
Действительная дата оценки	08.11.2024г.

Исполнитель:	ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Тел.: 8-910-693-96-69
Основание для проведения оценки	Государственный контракт на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области №34/2024 от 22.10.2024г.
Срок проведения оценки	22.10.-08.11.2024г.

1.2. Технология оценки объектов недвижимости (зданий и сооружений)

- 1.Согласование целей и задач оценки объекта.
2. Заключение договора на оценку.
3. Визуальный осмотр оцениваемого объекта, фиксирование данных по физическому износу объекта.
- 4.Сбор и анализ данных (технической, бухгалтерской, правовой и другой документации).
5. Анализ рынка в сегменте оцениваемого объекта.
6. Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости.
7. Представление и обсуждение результатов оценки с Заказчиком.

1.3. Стандарты оценки с обоснованием их выбора

Согласно принятым и действующим стандартам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация Российских Магистров Оценки» применяется база оценки - рыночная стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть продан на основании сделки в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действуют, располагая всей необходимой информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- продавец не обязан продавать объект оценки, а покупатель не обязан приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект находится на открытом рынке достаточно продолжительное время;
- 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 ходе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки оценщик руководствовался следующими нормативными документами, стандартами, методиками, учебными пособиями:

* Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный стандарт оценки	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО N 7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611

* Кроме того, были применены стандарты НП СРО «Ассоциация Российских Магистров Оценки» СТО АРМО.

1.4. Сведения о заказчике, исполнителе и о оценщике, производившего оценку

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области

Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

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 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187

Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru

Исполнитель: ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления». Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Реквизиты банка: Ивановское отделение №8639 ПАО Сбербанк России г. Иваново БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210

Страховой полис № 24420В4000003. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных П страхования): не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Срок действия с 01 августа 2024г. до 31 июля 2025г.

Аккредитации организации:

- Некоммерческое партнерство «Межрегиональный центр экспертных и аудиторских организаций ЖКХ» № 043/2004 Решением координационного совета от 20.01.2005г.

- Программный продукт «AudaPad Web» для определения технологии и стоимости восстановительного ремонта транспортных средств. Идентификационный № 439597. Сертификат №2914746/251, срок действия с 09.01.2024г. по 08.01.2025г.

Ларин Олег Вячеславович – Эксперт-оценщик;

Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6.

Тел.: 8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г.

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 044514-2 от 04.10.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 374. Срок действия квалификационного аттестата до 04.10.2027г.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке ПП № 988092 от 28.06.2006 года «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва по программе «Оценка собственности: оценка предприятия (бизнеса)» на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности;

- включен в реестр СРОО Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 16.05.2008 года за номером по реестру 1317. Свидетельство № 2911-13 от 18.02.2013 года;

- страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховой полис № 24420В4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Срок действия с 01 августа 2024г. до 31 июля 2025г.

- высшее образование диплом ВСГ 3564472 от 10.06.2009 года ФГОУ ВПО «Северо – Западная академия государственной службы» г. Санкт – Петербург по специальности государственное регулирование экономики. Регистрационный номер 674.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 342421413832 от 01.03.2024 года ПОАНО «Национальный университет современных технологий» на ведение профессиональной деятельности по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Диплом подтверждает присвоение квалификации: Инженер – строитель. Регистрационный номер 12193.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Национальный центр сертификации» (регистрационный номер № РОСС RU.31846.04СПЕ0)

- сертификат соответствия № 64.RU.N.51868 удостоверяет, что Ларин Олег Вячеславович является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации предъявляемым к Инженерам – строителям (действителен с 01.03.2024 г. по 28.02.2027г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920860 от 12.07.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости». Регистрационный номер 143-2017.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0 от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз:

16.1.«Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними».

16.2.«Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости»,

16.3.«Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом: разработка вариантов указанного раздела»,

16.4.«Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил.

Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»

16.5.«Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установление объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»

16.6.«Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом, (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 004145 (действителен с 14.09.2023 г. по 14.09.2026г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке №502400292348 от 27.02.2015 года ФГАОУ ВПО «Московский физико – технический институт (государственный университет)» на ведение профессиональной деятельности в сфере «Независимая техническая экспертиза транспортных средств» и подтверждает присвоение квалификации эксперт – техник. Регистрационный номер 023/15;

- включен в государственные реестр экспертов – техников Решением Межведомственной аттестационной комиссии. Протокол заседания Межведомственной аттестационной комиссии для проведения профессиональной аттестации экспертов – техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств от 10.06.2015 № 4;

- государственный реестр Министерства Юстиции РФ - регистрационный № 3648

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372403704506 от 15.03.2016 года НОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная автотехническая, транспортно - трасологическая экспертиза, экспертиза обстоятельств ДТП, который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной автотехнической, транспортно - трасологической экспертизы и экспертизы обстоятельств ДТП. Регистрационный номер 006/2016.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

13.1 «Исследование обстоятельств ДТП»,

13.2 «Исследование технического состояния транспортных средств»,

13.3 «Исследование следов на транспортных средствах и месте ДТП (транспортно - трасологическая диагностика), а также технического состояния дороги, дорожных условий на месте ДТП»,

13.4 «Исследование транспортных средств, в целях определения стоимости восстановительного ремонта и остаточной стоимости».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 002850 (действителен с 04.08.2022 года по 04.08.2025)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920820 от 29.05.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Исследование транспортных средств по выявлению дефектов, качеству сборки, ремонта и рекламациям», который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной экспертизы в данной области исследования транспортных средств. Регистрационный номер 103-2017.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372407027313 от 30.03.2018 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная товароведческая и стоимостная экспертиза промышленных (непродовольственных) товаров». Регистрационный номер 132-2018.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

19.1.«Исследования промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 005035 (действителен с 25.04.2024 года по 25.04.2027)

- стаж работы по экспертным специальностям - 18 лет.

2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	
Общие понятия оценки.	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	<p>Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 открытый рынок в форме 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.

3.ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2.Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3.Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4.Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5.Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6.Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7.Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8.Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. 10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p>

		<p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
<p>Допущения отношении оцениваемых прав</p>	<p>в</p>	<p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
<p>Допущения источникам информации, использованным в отчете</p>	<p>к в</p>	<p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<p>Допущения отношении используемых методов расчета</p>	<p>в</p>	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
<p>Допущения ограничивающие условия к результату оценки</p>	<p>и</p>	<p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>при</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов.

	<p>подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
--	--

**4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК
ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Настоящим ООО «ВВЦ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ВВЦ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса к объекту оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником - 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 – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНАВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

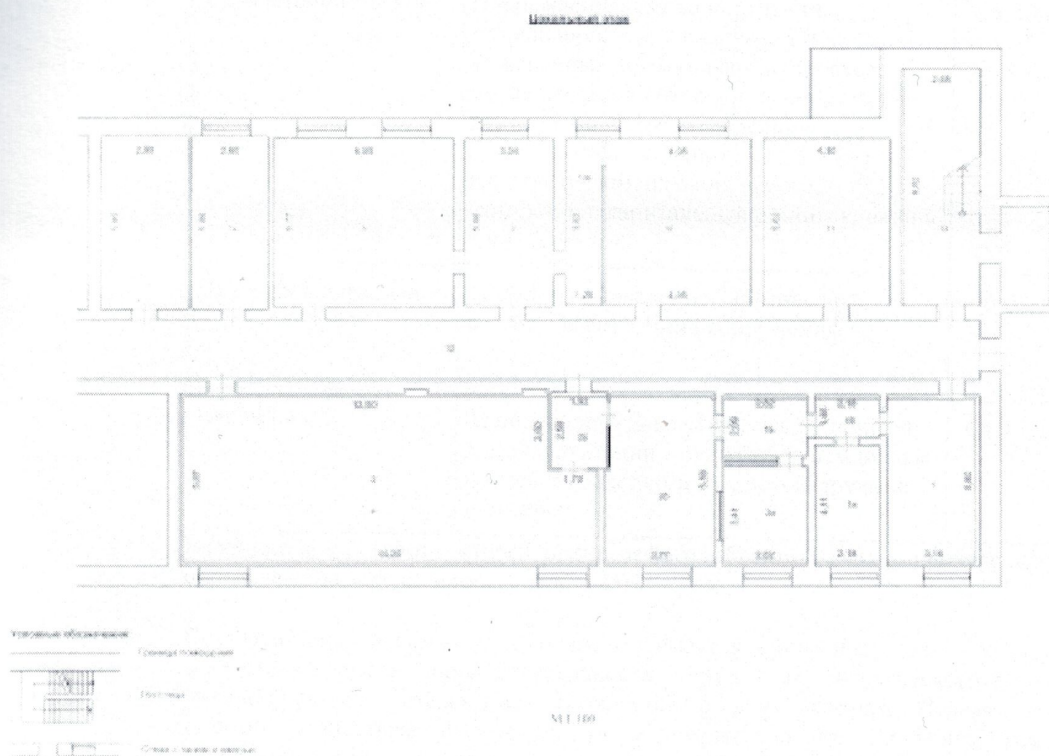
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.06.2021г. №КУВИ-002/2021-66817681.
- Информация, отражающая количественные и качественные характеристики объектов оценки, предоставленная Заказчиком.

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект оценки
1	<p>- Нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в</p> <p>Год постройки здания - н/св. Число этажей – цокольный этаж/5 Материал стен - кирпичные Материал стен цоколя - блоки Перекрытия – ж/б Крыша – совмещенная. Отдельный вход – имеется Коммуникации – централизованные (отопление), санузел на 3-м этаже здания. Наличие окон (естественного освещения) – имеется (частично). Отделка – офисная/производственно-складская. Остаточная стоимость – н/св. Осмотр объекта оценки производился оценщиком 31.10.2024г.</p>

Технический план помещения



Описание основных количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества приведено в Приложении.

6.2. Анализ технического состояния здания (сооружения)

Физический износ

Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

С учетом имеющейся у оценщика информации величина физического износа недвижимого имущества определена по критериям нижеприведенной таблицы, составленной в обобщенном виде с учетом положений, изложенных в «Методике определения физического износа гражданских зданий» / утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404..

Таблица 1. Шкала технического состояния для определения физического износа зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
Отличное	Новое здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30

Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
Неудовлетворительное	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
Аварийное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Величина физического износа оцениваемого объекта на дату проведения оценки определена на усреднённом уровне – 25%.

Функциональное устаревание	Под функциональным устареванием понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Признаков функционального устаревания имущества не выявлено.
Внешнее (экономическое) устаревание	Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей. Признаков внешнего устаревания имущества не выявлено.

6.3. Описание и анализ локального местоположения

Ивановская область является одним из субъектов Российской Федерации, входящим в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район. Областной (административный) центр - город Иваново. В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново - Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31

Ивановская область является одним из субъектов Российской Федерации, входящим в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район. Областной центр – город Иваново.

Иваново (в 1871—1932 годах — Иваново-Вознесенск) — город (с 1871 года) в России на берегах реки Уводь, административный центр Ивановской области, образует городской округ Иваново. Население — 406 113 чел.

Город Иваново расположен в центре Ивановской области на берегу реки Уводь в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Координаты — 57° с. Ш. 41° в. Д. Территория города составляет 10 484 га, из них застроено 2 353 га.

Административно город состоит из четырёх районов (население в чел.):

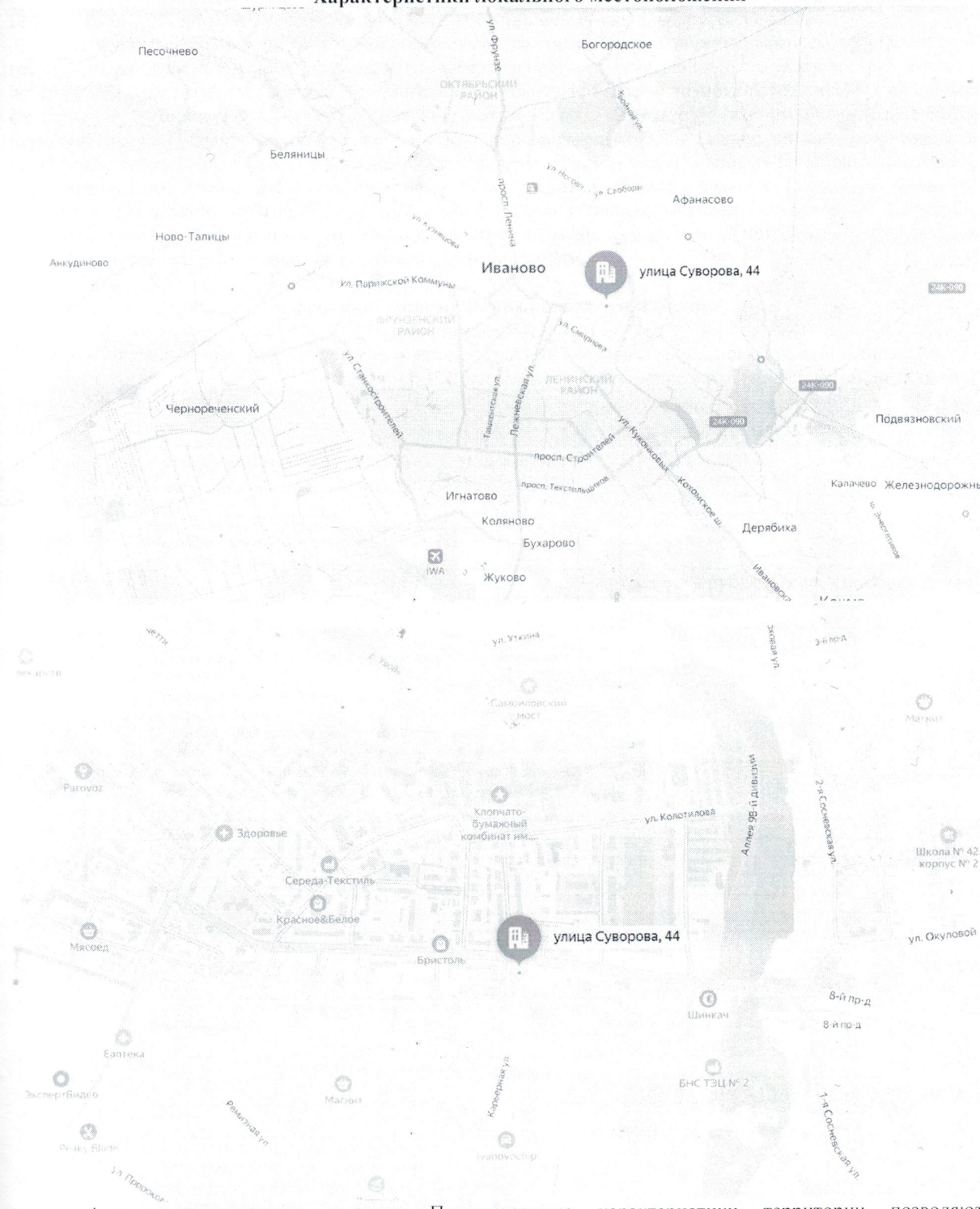
- Фрунзенский (100 983)
- Октябрьский (до 1961 года — Сталинский) (76 972)
- Советский (52 054)
- Ленинский (131 635)

География. Район занимает центральную и южную часть города. От Советского и Октябрьского районов его отделяет река Увель. Граница с Фрунзенским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица.

Экономика. На территории района располагается ряд крупных предприятий: Хлебокомбинат № 3, Комбинат им. Самойлова, Ивановская ТЭЦ-2, Гипермаркет «Евролэнд» (Бывший Камвольный комбинат), ТЦ «Тополь», фабрика трикотажных изделий «Ланика» и другие..

Социальная сфера. В Ленинском районе расположена широкая сеть социально-культурных учреждений: школы, дошкольные и лечебные учреждения, библиотеки, музеи, театры («Дворец искусств»), филармония, кинотеатр «Искра — Deluxe». Много предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения.

Характеристики локального местоположения



Анализ, комментарии, выводы: Положительные характеристики территории позволяют предполагать средний уровень спроса, как текущего, так и в будущем.

7. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

7.1. Обзор экономической ситуации в России

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % п/г	+/- % п/г	+/- % п/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+6,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-авг 24/23
		+/- % п/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,2
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,5
6.	Продукция сельского хозяйства – 4,31 трлн. руб.	-0,3	-3,2
7.	Строительство (объём СМР) – 9,36 трлн. руб.	+8,7	+2,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 71,3 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 356,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,1
10.	Грузооборот транспорта – 3 694,2 млрд. т-км.	-0,6	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 35,45 трлн. руб.	+6,4	+8,0
12.	Объём платных услуг населению – 11, 18 трлн. руб.	+4,4	+3,6
13.	Оборот общественного питания – 2 171,9 млрд. руб.	+10,2	+8,5
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+16,1
	- потребительская	+5,9	+8,2

(изменение в рублях)

	23/22г., %	Янв-июль 24/23, %
15. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
- номинальная	+14,1	+18,1
- реальная (исключая инфляцию)	+7,9	+9,2

(изменение в рублях в текущих ценах)

	Янв 24/23г., %	авг 24/23г., %
16. Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.24	+23,4	+20,2
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля - 53%)	+30,1	+22,7
17. Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.24	+23,9	+16,6
18. Международные резервы (ЗБР), на 20.09.24г.: 625,2 млрд. долл. США	-1,7	+8,5

19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.24г. 12,166 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 133,42 млрд. долл. США	-11,8	-11,2
20.	Государственный внешний долг на 01.09.24г. 53,35 млрд. долл. США	0,0	-4,3
Другие показатели		01.01.2020	09.09.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.09.24г., %	+6,25	+19,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.10.2024	61,91	94,51
23.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals – Brent *0,89)	68,36	74,94

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта.

Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439 735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства,

что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентировался на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки в большинстве своем морально устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. По-прежнему востребованы комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата (100-150 кв.м.), обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки (выдаваемой на общих основаниях) частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен первичного рынка жилья. Возможно незначительное снижение цен в сегментах перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: спрос сократится, скидки на торг повысятся, естественная конкуренция застройщиков приведет к незначительной коррекции цен, но в условиях обесценивания денег рынок быстро стабилизируется.

2. Вторичка, которая в последние годы отставала в росте цен, станет "догонять" первичку; на фоне коррекции цен первичного рынка вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость. Сохранится востребованность торговых площадей, площадей для предоставления услуг и общественного питания. В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости под пищевое, энергозатратное промышленное производство (новые здания и площадки), производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развитие туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в

пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают развития земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения, накопления и преумножения средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально в России при её самодостаточности и на фоне волатильности рубля, его постоянной девальвации и высокой вероятности дефолта США, и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт. Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности в 2 кв. 2024 года, %
(<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2024.pdf> - по регионам).

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу		
		Янв-июнь 2023	Янв-июнь 2024	динамика	Янв-июнь 2023	Янв-июнь 2024	динамика
1	Российская Федерация	372 679	439 735	1,18	337 664	415 793	1,23
2	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	1,15	109 271	133 472	1,22
3	Белгородская область	808	742	0,92	769	742	0,96
4	Брянская область	1 204	1 558	1,29	1 067	1 493	1,40
5	Владимирская область	1 285	1 506	1,17	1 026	1 479	1,44
6	Воронежская область	5 084	6 483	1,28	4 816	6 083	1,26
7	Ивановская область	1 118	1 344	1,20	943	1 099	1,17
8	Калужская область	1 866	1 449	0,78	1 751	1 404	0,80
9	Костромская область	664	724	1,09	657	721	1,10
10	Курская область	662	958	1,45	638	948	1,49
11	Липецкая область	616	1 505	2,44	605	1 502	2,48
12	Московская область	30 724	41 832	1,36	24 999	35 311	1,41
13	Орловская область	891	981	1,10	841	972	1,16
14	Рязанская область	2 694	4 026	1,49	2 457	3 907	1,59
15	Смоленская область	1 345	1 476	1,10	1 256	1 448	1,15
16	Тамбовская область	1 080	1 141	1,08	991	1 140	1,15
17	Тверская область	1 534	1 793	1,17	1 510	1 772	1,17
18	Тульская область	3 904	4 322	1,11	3 272	4 227	1,29
19	Ярославская область	2 226	2 667	1,20	2 035	2 492	1,22
20	Москва	67 239	68 900	1,02	59 638	66 732	1,12

7.2. Анализ экономической ситуации в Ивановской области

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за январь - август 2024 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост оборота розничной торговли – на 4,2% и объема платных услуг населению – на 2,3%. В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров – 52,6%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,4%. В январе - августе 2024 года оборот розничной торговли на 98,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2%.

За отчетный период снизились такие показатели, как объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (на 32,2%), объем введенного жилья (на 14,2%) и оборот общественного питания (на 8,2%).

По итогам 8 месяцев 2024 года индекс промышленного производства составил 102,5%, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года объем отгруженной продукции вырос на 20,9% и составил 251 млрд рублей.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 89,4% общего объема промышленного производства в Ивановской области, индекс производства за 8 месяцев вырос на 0,6% по отношению к январю – августу 2023 года. Производство по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха выросло на 22,1%. Отрицательную динамику продемонстрировали предприятия добычи полезных ископаемых – снижение составило 10,9% (доля данной отрасли в структуре промышленности – 0,4%) и предприятия водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 8,8% (доля – 2,5%).

Значительный прирост отмечен в отдельных секторах обрабатывающих производств: производстве химических веществ и химических продуктов – на 55%, металлургическом производстве – на 38,6%, производстве лекарственных средств и материалов – на 24,8%, полиграфической деятельности – на 8,2%, а также производстве бумаги и бумажных изделий – на 7,6%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: в производстве текстильных изделий – 102,5%, в производстве одежды – 98%.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за январь – август 2024 года вырос на 8,3% к январю – августу 2023 года. Непродовольственные товары подорожали на 6,9%, продовольственные товары – на 8,9%, цены на услуги выросли на 9,4%. По сравнению с декабрем 2023 года ИПЦ вырос на 5,4%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в августе 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года оказал рост цен на услуги (на 9,9%).

Объем инвестиций в основной капитал за I полугодие 2024 года вырос на 5,2%.

За 7 месяцев 2024 года среднемесячная номинальная заработная плата увеличилась на 18,4%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 109,5%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.09.2024 составил 0,3% (на 01.09.2023 – 0,4%).

Показатели	январь – август 2024 года	в % к январю – августу 2023 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	102,5
добыча полезных ископаемых, %	-	89,1
обрабатывающие производства, %	-	100,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	122,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	91,2
Объем инвестиций в основной капитал (январь – июнь), млн рублей	25 127,5	105,2
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	312,7	85,8

Показатели	январь – август 2024 года	в % к январю - августу 2023 года
Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	25 759,4	67,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	187 277,4	104,2
Объём платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	43 413,0	102,3
Оборот общественного питания, млн рублей	5 957,9	91,8
Индекс потребительских цен (к январю – августу 2023 года), %	-	108,3
Индекс потребительских цен (к декабрю 2023 года), %	-	105,4
Индекс потребительских цен (август 2024 года к июлю 2024 года), %		100,2
Среднемесячная заработная плата (январь - июль 2024 года), рублей	47 078,3	118,4
Реальная заработная плата (январь – июль 2024 года), %	-	109,5
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец августа, %	0,3	-

Основные показатели:

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-марте 2024 г. составил 4430,0 млн рублей, или 72,0% к соответствующему периоду предыдущего года. В январе-марте 2024 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств введено 120,9 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 72,4%, к январю-марту 2023 г. С начала года возведено 5 многоквартирных домов и 523 индивидуальных жилых дома. Всего построено 830 квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 105,0 тыс. кв. метров, или 103,4% к уровню 2023 г.

8. Анализ рынка недвижимости

8.1. Общая характеристика

Рынок недвижимости - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области в частности зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование; - под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; - лесного фонда, водного фонда;
- участки недр; - земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа; - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения; - гостиницы, мотели, дома отдыха; - магазины, торговые центры; - рестораны, кафе и другие пункты общепита; - пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения; - паркинги, гаражи; - склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений; - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; - религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный; зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и небиржевой, традиционный и компьютеризированный

Общая ситуация на рынке продажи коммерческой недвижимости Ивановской области

Рассчитываем по параметрам: Ивановская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



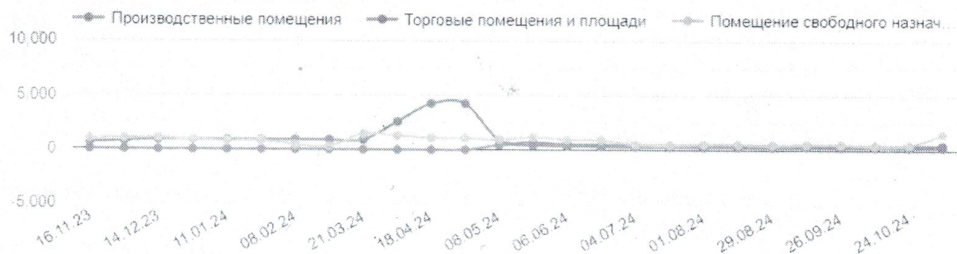
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.10.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	82 119 руб.	+ 46 780 руб. За м ²	
Производственные помещения (м ²)	14 678 руб.	- 27 810 руб. За м ²	1 170 000 .. 99 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	24 301 руб.	- 32 189 руб. За м ²	450 000 .. 4 500 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	52 607 руб.	+ 8 633 руб. За м ²	500 000 .. 77 040 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещ. свобо. назнач. за м ² ,
24 октября 2024	82118.5	+0%	14678.4	+13.62%	24300.6	-3.92%	52607.
10 октября 2024	82118.5	+0%	12693.6	-3.1%	25253.3	+0%	53349
26 сентября 2024	82118.5	+0%	13087	-1.2%	25253.3	-19.25%	54086
12 сентября 2024	82118.5	+0%	13244.4	-56.94%	30114	+9.04%	58695
29 августа 2024	82118.5	+0%	20786.3	+0.59%	27393	-0.51%	51054
15 августа 2024	82118.5	+0%	20663.7	-23.75%	27531.4	-0.84%	51530
01 августа 2024	82118.5	+0%	15755.5	+5.26%	27761.7	-3.18%	51818
18 июля 2024	82118.5	+0%	14927.3	+6.62%	28644.9	+0%	48265
04 июля 2024	82118.5	+0%	13938.9	-38.67%	28644.9	-15.01%	48439
20 июня 2024	82118.5	+0%	19329.5	+0%	32944.8	+0%	48402
06 июня 2024	82118.5	+35.97%	19329.5	-8.79%	32944.8	-8.66%	50004
23 мая 2024	52580.7	+14%	21029.3	+0%	35799.3	-8.46%	48562
08 мая 2024	45221.05	+16.27%	21029.3	-6.09%	38826.5	+0%	50914
25 апреля 2024	37861.4	+0%	22310.4	-45.16%	38826.5	+0%	53279
18 апреля 2024	37861.4	+0%	32385	+0%	38826.5	-16.69%	50873
04 апреля 2024	37861.4	+21.91%	32385	+19.6%	45305.3	+12.42%	49747
21 марта 2024	29567	+26.05%	26036.85	-24.38%	39679.8	+7.17%	42571
07 марта 2024	21272.6	-5.65%	19688.7	-9.13%	36833.1	+8.76%	45007
22 февраля 2024	22474.7	-10.7%	21485.7	-16.76%	33608	-4.97%	45189
08 февраля 2024	24878.9	-1.16%	17885	+0%	35277.4	-25.26%	42183
25 января 2024	25168.3	-13.04%	17885	-53.85%	44189.7	+9.17%	43529

Общая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости Ивановской области

Рассчитываем по параметрам: Ивановская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²

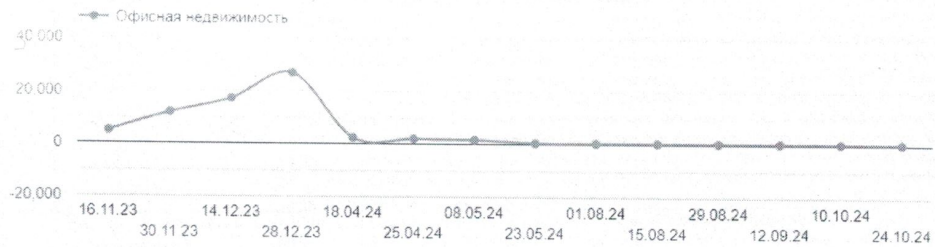


Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 07.11.2024)
Производственные помещения (м ²)	290 руб.	+ 290 руб. За м ²	
Торговые помещения и площади (м ²)	477 руб.	- 159 руб. За м ²	
Помещение свободного назначения (м ²)	1 521 руб.	+ 540 руб. За м ²	25 000 . 750 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
07 ноября 2024	290.42	-0.01%	477.19	-0.01%	1520.9	+05.34%
24 октября 2024	290.46	-0.03%	477.25	-0.03%	527.2	+14.23%
10 октября 2024	290.54	-0.06%	477.38	-0.06%	452.2	-25.36%
26 сентября 2024	290.7	-0.11%	477.65	-0.11%	566.9	+0%
12 сентября 2024	291.01	-0.21%	478.19	-0.23%	566.9	+15.7%
29 августа 2024	291.62	-0.42%	479.27	-0.45%	477.9	-21.55%
15 августа 2024	292.84	-0.83%	481.43	-0.9%	580.9	+0.45%
01 августа 2024	295.27	-1.65%	485.75	-1.78%	578.3	+15.36%
18 июля 2024	300.13	-3.24%	494.4	-3.5%	489.5	-9.85%
04 июля 2024	309.85	-6.28%	511.7	+0%	537.7	-76.42%
20 июня 2024	329.3	-11.81%	511.7	-7.27%	948.6	-2.65%
06 июня 2024	368.2	-21.13%	548.9	-32.81%	973.7	-22.74%
23 мая 2024	446	+0%	729	-24.71%	1195.1	+19.27%
08 мая 2024	446		909.1	-366.66%	964.8	-12.14%
25 апреля 2024	0		4242.4	+0%	1081.9	+0%
18 апреля 2024	0		4242.4	+5.32%	1081.9	-18.9%
04 апреля 2024	0		2574.2	+64.8%	1286.4	-12.73%
21 марта 2024	0		906	+0%	1450.2	+80.03%
22 февраля 2024	0		906	+0%	289.6	-54.66%
08 февраля 2024	0		906	+0%	447.9	-82.47%
25 января 2024	0		906	+0%	817.3	+4.71%
11 января 2024	0		906	+0%	778.8	-15.32%
28 декабря 2023	0		906	+0%	898.1	-20.6%
14 декабря 2023	0		906	+18.19%	1083.1	+5.36%
30 ноября 2023	0		741.2	+14.19%	1025.1	+8.27%
16 ноября 2023	0		636		981.3	

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.10.2024)
Офисная недвижимость (м ²)	407 руб.	- 4 380 руб. За м ²	11 580 .. 69 650 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
24 октября 2024	406.8	-7.79%
10 октября 2024	438.5	-5.34%
12 сентября 2024	461.9	-3.64%
29 августа 2024	478.7	+8.17%
15 августа 2024	439.6	+0%
01 августа 2024	439.6	-4.3%
23 мая 2024	458.5	-252.26%
08 мая 2024	1615.1	-19.43%
25 апреля 2024	1928.9	-17.87%
18 апреля 2024	2273.5	-1089.95%
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	

<https://ivanovskaya-oblast.restate.ru/>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- земельные участки;
- жилая недвижимость.

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

Классификация объектов коммерческого назначения принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Горшкова А.Г. и др. Нижний Новгород, 2021, и представлена далее:

Таблица классификации объектов офисно-торгового назначения

№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
<i>Офисная недвижимость</i>		
I	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление камплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2 000 года.
I.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» является наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий — является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление камплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять

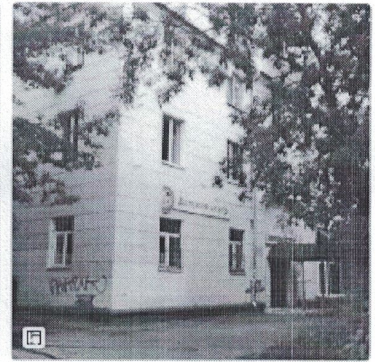
№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
		<p>конфигурация расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному плану арендатора (отделка «под арендатора») с применением — высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых — источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.</p>
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	<p>Чаще всего офисные здания класса «В» — это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В» — как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, умелые территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит презентабельно, в отличие от класса «А», не имеет изъянов в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах — таких бизнес-центров — используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру — бизнес-центра входит — только кафетерий-столовая для сотрудников, услуги центральной рецензии в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.</p>
2	Офисные объекты класса С и ниже	<p>Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также отнести качественные офисные объекты в административных и производственных учреждениях, детских садах, школах и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объектов, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.</p>
Торговая недвижимость		
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	<p>Торговый центр — это совокупность предприятий (торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе зданий), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий набор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, баня, сауна, бассейн, детские комнаты, кинотеатры.</p>
4	Районный микрорайонный торговый центр	<p>Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяй товары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).</p>
5	Стрит-ритейл	<p>Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям — большая проходимость.</p>



Продам торговое помещение, 110 м²
14 500 000 Р 131 818 Р за м²
 ул. Дрымака, 11
 р-н Октябрьский



Свободного назначения, 100 м²
4 800 000 Р 48 000 Р за м²
 Заречный пер., 3
 р-н Советский



Свободного назначения, 136.4 м²
90 000 Р за м² 90 000 Р за м²
 Набережная ул., 5
 р-н Октябрьский
 5 дня назад



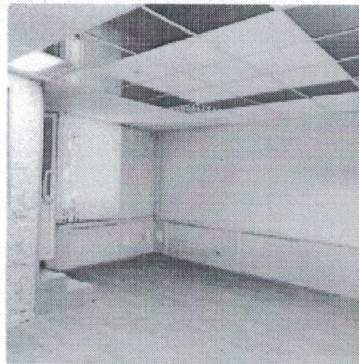
Продам помещение свободного назначения, 155 м²
14 500 000 Р 93 548 Р за м²
 Сибирячка ул., 14
 р-н Ленинский



Офис
15 000 000 Р 93 633 Р за м²
 класс А
 ул. Красная Зорь, 29/2
 р-н Фрунзенский



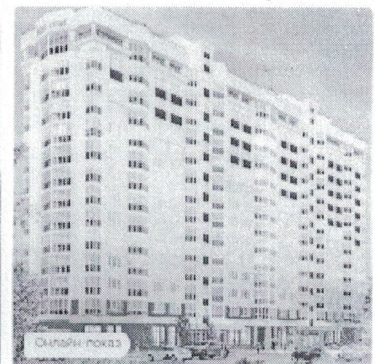
Здание арендный бизнес магазин, 120.4 м²
11 000 000 Р 91 562 Р за м²
 д. Жуково, 205



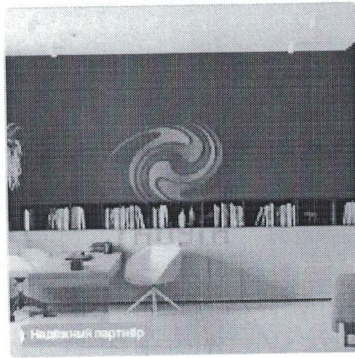
Свободного назначения, 175 м²
12 600 000 Р 72 000 Р за м²
 ул. Войкова, 6
 р-н Октябрьский



Помещение в центре на 1 линии под ваши цели 108 м²
11 000 000 Р 101 852 Р за м²
 ул. Золдана Хмельницкого, 44
 р-н Фрунзенский

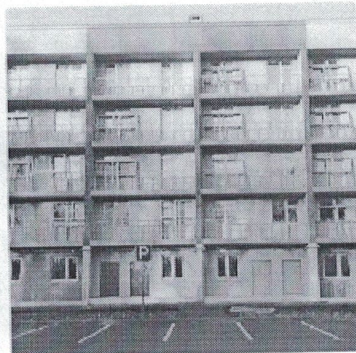


Свободного назначения, 110 м²
8 800 000 Р с НДС 80 000 Р за м²
 ул. Голубева, 10/25
 р-н Ленинский



Недвижимый партнер

Продам помещение свободного назначения, 156 м²
18 720 000 Р / 120 000 Р за м²
 ул. Зверева, 15
 р-н Фрунзенский
 4 дня назад

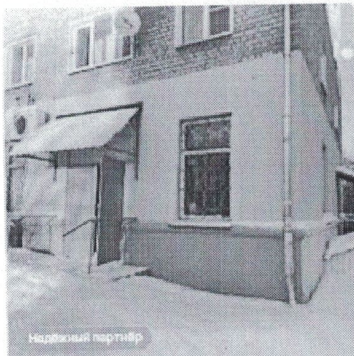


Помещение 200 м²
 Соснево, Меланжевый
5 600 000 Р / 28 000 Р за м²
 12-й пр. 25
 р-н Советский



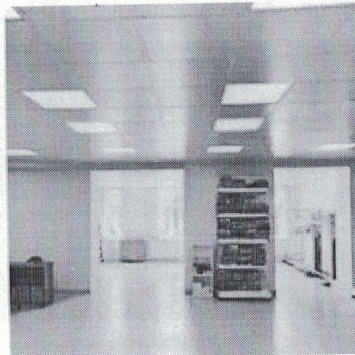
Просмотрено

Офис, 120 м²
8 000 000 Р / 65 667 Р за м²
 ул. Досеня, 39/27
 р-н Ленинский

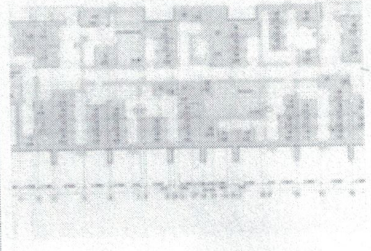


Недвижимый партнер

Магазин со складом, 142 м²
10 000 000 Р / 70 425 Р за м²
 ул. Додонова, 2
 р-н Советский

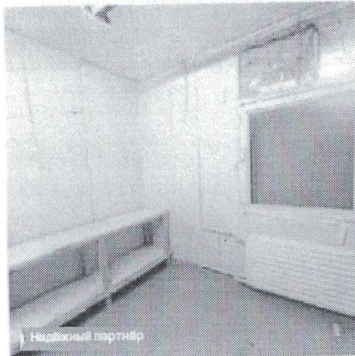


Свободного назначения, 127 м²
10 500 000 Р с НДС / 82 677 Р за м²
 ул. Кузнецова, 8
 р-н Фрунзенский



Просмотрено

Кладовое помещение
50 000 Р за м² / 50 000 Р за м²
 пр-т Строителей, 25
 р-н Ленинский



Недвижимый партнер

Продам помещение свободного назначения, 120 м²
8 500 000 Р / 70 855 Р за м²
 2-я Минская ул., 5
 р-н Октябрьский



Свободного назначения, 170 м²
13 500 000 Р / 79 412 Р за м²
 ул. Фрунзе, 17
 р-н Октябрьский

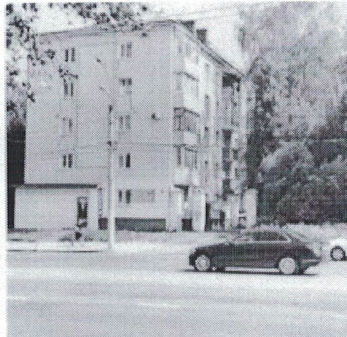


Просмотрено

Свободного назначения, 187.6 м²
19 500 000 Р / 105 945 Р за м²
 ул. Сакко, 59
 р-н Ленинский



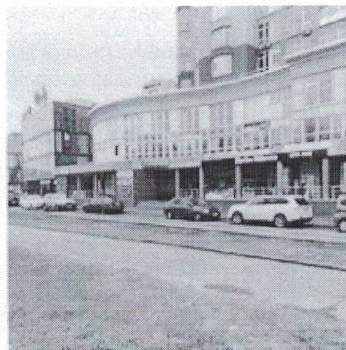
Продам помещение свободного назначения, 112 м²
8 950 000 Р 79 017 Р за м²
 Ленинградская ул. 124
 р-н Фрунзенский



Свободного назначения, 130 м²
3 750 000 Р 28 846 Р за м²
 Шереметьевский пр. 10
 р-н Ленинский



Свободного назначения, 200 м²
10 100 000 Р 50 500 Р за м²
 ул. Петовицкой-Икрячистовой, 6
 р-н Фрунзенский



Свободного назначения
20 000 000 Р 152 482 Р за м²
 Лихачевская ул. 179
 р-н Ленинский



Свободного назначения, 150 м²
24 000 000 Р 160 000 Р за м²
 Провоскалал ул. 4
 р-н Ленинский



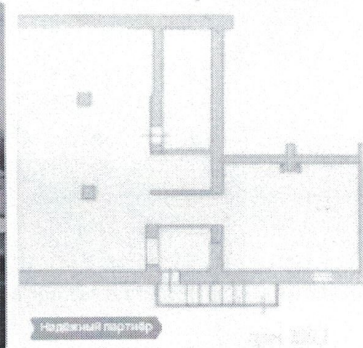
Продам помещение свободного назначения, 130 м²
10 690 000 Р 82 231 Р за м²
 Колытинская ул. 5
 р-н Октябрьский



Свободного назначения, 173.4 м²
15 000 000 Р 86 505 Р за м²
 Кавалерийская ул. 4
 р-н Ленинский



Офис, 150 м²
15 000 000 Р 100 000 Р за м²
 ул. Красных Зорь, 29/2
 р-н Фрунзенский



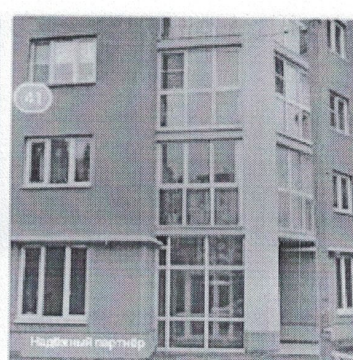
Свободного назначения, 139.2 м²
50 000 Р за м² 50 000 Р за м²
 Лихачевская ул. 167
 р-н Ленинский



Надежный партнер
 Продам офисное помещение,
 139.7 м²
 11 176 000 Р 80 000 Р за м²
 ул. Кузнецовка, в
 р. н. Фрунзенский



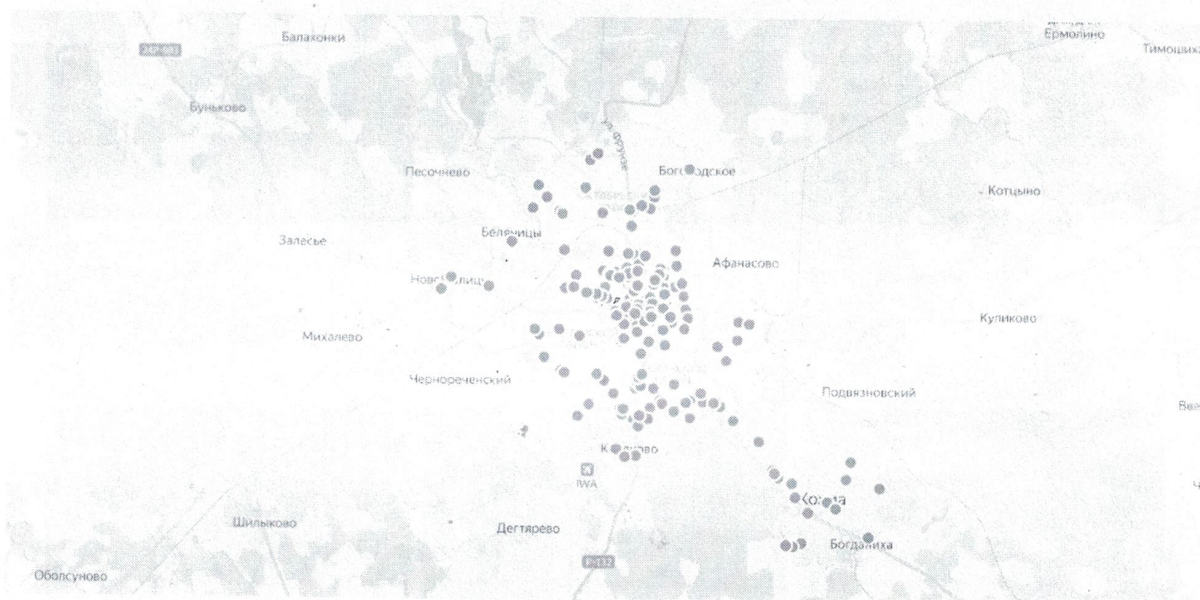
Продам помещение свободного
 назначения, 140 м²
 5 490 000 Р 39 214 Р за м²
 пр. Т. Шевчука 88
 р. н. Октябрьский



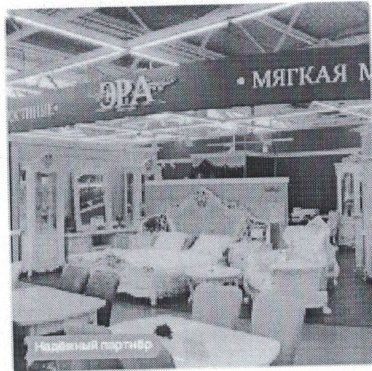
Надежный партнер
 Нежилое на Зеленой, 130.6 м²
 165 000 Р за м² 165 000 Р за м²
 Зеленой ул. 41
 р. н. Фрунзенский

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/

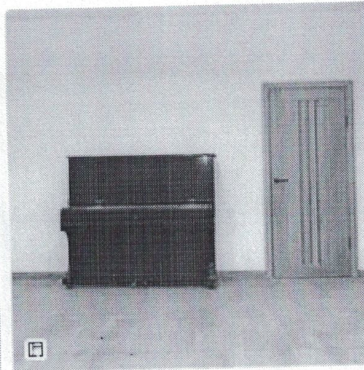
Текущие предложения аренды объектов свободного и сходного назначения представлены картографически ниже.



Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений аренды в сегменте оцениваемого объекта на дату оценки



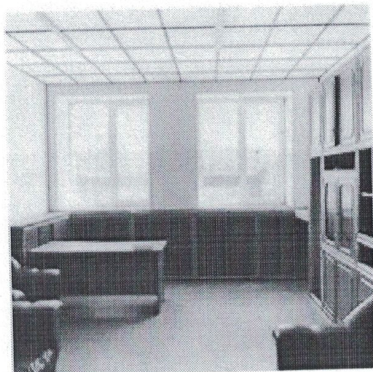
Навешной портнер
Торговая площадь под мебельный салон, 100 м²
67 000 Р в месяц 670 Р в мес за м²
 пр-т Генеральский, 34
 р-н Ленинский



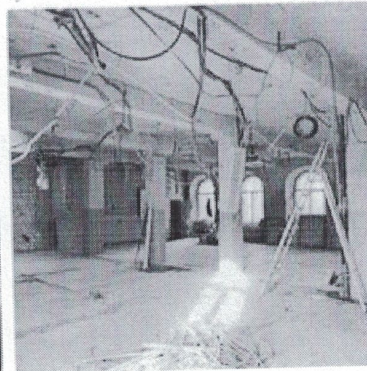
Свободного назначения, 100 м²
100 000 Р в месяц 1000 Р в мес за м²
 ул. Лермонтова, 9
 р-н Октябрьский



Офис, 100 м²
55 000 Р в месяц 550 Р в мес за м²
 класс В
 Луховская ул. 119
 р-н Ленинский



Офис, 167 м²
40 000 Р в месяц 239 Р в мес за м²
 Ленинградская ул. 44
 р-н Московский



Торговая площадь в центре города, 150 кв. м
290 000 Р в месяц 1933 Р в мес за м²
 Советская ул. 22
 р-н Ленинский
 3 дня назад



Офис, 125 м²
125 000 Р в месяц 1000 Р в мес за м²
 м-кр. — Московский, 14,5х2
 р-н Ленинский



Свободного назначения, 40 м²
12 000 Р в месяц с НДС
 1200 Р в мес за м²
 пр-т Ленинский, 85
 р-н Октябрьский
 5 дней назад



Свободного назначения, 100 м²
40 000 Р в месяц 400 Р в мес за м²
 ул. Мухоморова, 5А
 р-н Калининский



Офис, 120 м²
78 000 Р в месяц 650 Р в мес за м²
 класс В
 ул. Мухоморова, 3
 р-н Ленинский



Просмотрено

Свободного назначения
55 000 Р в месяц 500 Р в месяц за м²
Коммунальная ул., 30/108
р-н Ленинский
Вчера



Офисные помещения и швейный цех, 45,1 - 150 м²
600 Р в месяц 4 Р в месяц за м²
Павловская ул., 4
р-н Фрунзенский



Свободного назначения, 150 м²
105 000 Р в месяц ↓
700 Р в месяц за м²
ул. Наговицкой-Икракистовой, 6
р-н Фрунзенский



Сдается помещение под производство и другое 120м3
100 000 Р в месяц 833 Р в месяц за м²
ул. Ормака, 20
р-н Октябрьский



Просмотрено

Надежный партнер

Сдам помещение свободного назначения, 100 м²
50 000 Р в месяц 500 Р в месяц за м²
Садовая ул., 30А
р-н Ленинский



Онлайн показ

Авторский офис, 175,1 м²
113 815 Р в месяц ↑ 650 Р в год за м²
ул. Наговицкой-Икракистовой, 6
р-н Фрунзенский
5 дня назад



Свободного назначения, 122 м²
65 000 Р в месяц с НДС
533 Р в месяц за м²
ул. Наговицкой-Икракистовой, 6
р-н Фрунзенский



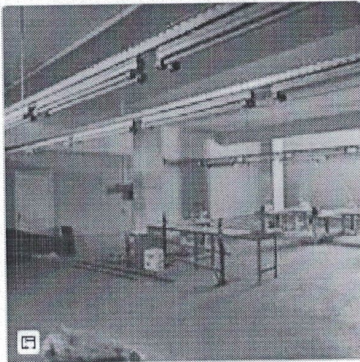
Онлайн показ

Свободного назначения, 120 м²
60 000 Р в месяц 500 Р в месяц за м²
пр-т Ленина, 62
р-н Октябрьский



Надежный партнер

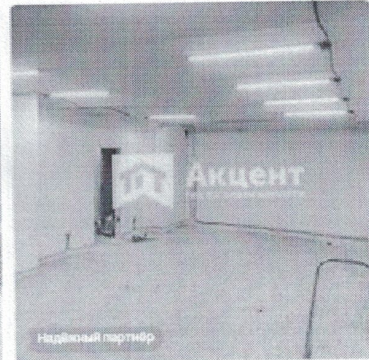
Офис 200-400 м²
260 000 Р в месяц 15 600 Р в год за м²
класс Д
ул. Станка, 6
р-н Фрунзенский



Свободного назначения, 194 м²
97 000 Р в месяц 500 Р в месяц за м²
 ул. Красных Зорь, 34с1
 р-н Фрунзенский



Сдам офисное помещение, 133 м²
1 000 Р в месяц 90 Р в год за м²
 ул. Красных Зорь, 8
 р-н Фрунзенский
 3 дня назад



Сдам офисное помещение, 107 м²
50 000 Р в месяц 5 607 Р в год за м²
 пр-т Ленина, 23
 р-н Октябрьский
 7 дней назад



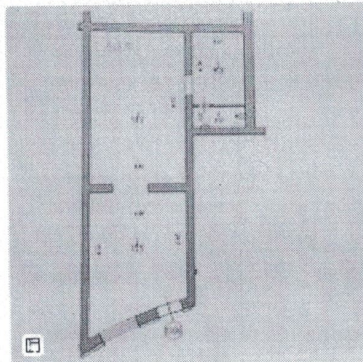
Просмотрена
 Помещение с отдельным входом,
 120 м²
100 000 Р в месяц 833 Р в месяц за м²
 ул. Суворова, 15/1с
 р-н Ленинский



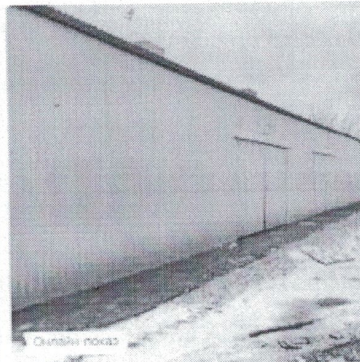
Свободного назначения, 150 м²
60 000 Р в месяц 400 Р в месяц за м²
 д. Колпаково, Загородная ул., 22А



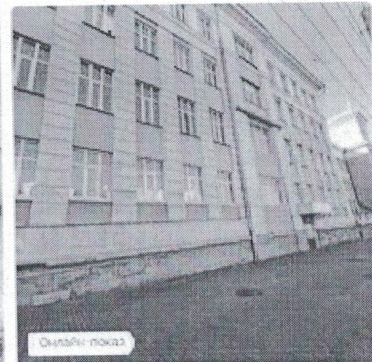
Офисы от 50 м² до 450 м²
169 000 Р в месяц 1 656 Р в месяц за м²
 пер. Степанова, 3
 р-н Фрунзенский



Свободного назначения, 123 м²
135 300 Р в месяц 1 100 Р в месяц за м²
 Лежневская ул., 119
 р-н Ленинский



Склад, 100 м²
30 000 Р в месяц 300 Р в месяц за м²
 Гаражная ул., 36
 р-н Фрунзенский
 5 дня назад



Свободного назначения, 166,6 м²
149 940 Р в месяц с НДС
 900 Р в месяц за м²
 ул. Степанова, 28
 р-н Фрунзенский
 3 дня назад

Офис, 135,4 м²
101 550 Р в месяц 9 000 Р в год за м²
 класс В
 Лажневская ул., 119
 р-н Ленинский

Торговая площадь от 100 м² до 200 м²
40 000 Р в месяц 400 Р в месяц за м²
 Пр-т Текстильщиков, 80
 р-н Ленинский

Свободного назначения. Теплый склад
70 000 Р в месяц 500 Р в месяц за м²
 ул. Поляковой, 6
 р-н Фрунзенский

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

Анализируя рынок, можно выделить следующие основные ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в исследуемых сегментах рынка:

№	Наименование фактора	Вес фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (наличие подземной части в здании)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекта (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ

* ЗУ - земельный участок, ** ОКС –объект капитального строительства.

8.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

1). Местоположение объекта.

Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 14, стр. 79.

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Средне значение	Расширенный интервал
Удельная цена		

Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,67
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 134-136.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,78	0,99
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82	0,70	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75	0,67	0,80

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Районы вокруг крупных промзона/зона	0,62	0,60	0,64	0,54	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80
Удельная арендная ставка					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,81	0,75	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75	0,67	0,80
Районы вокруг крупных промзона/зона	0,62	0,60	0,63	0,54	0,69
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80

2). Расположение относительно красной линии.

Для объектов офисно-торгового назначения важно расположение относительно красной линии застройки. Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, с. 155-157.

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91	0,81	0,93
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93	0,86	0,95

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92	0,87	0,93
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91	0,89	0,92

3). Площадь объекта.

Корректировка на размер площади вносится, если площадь объекта отличается от площади объекта-аналога. Расчет корректировки на площадь офисных объектов может проводиться на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.- Нижний Новгород, 2021 с. 327-329. Расчет величины корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога находится отношением полученной удельной стоимости одного квадратного метра объекта оценки к полученной удельной стоимости одного квадратного метра объектов аналогов.

Зависимость удельной цены от площади офисного объекта (для городов с численностью до 500 тыс. человек) определяется по следующим формулам:

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена		
Максимальное значение	$y=1,8986 \cdot x^{-0,73}$	$y=1,8986 \cdot x^{-0,767}$
Среднее значение	$y=1,8986 \cdot x^{-0,734}$	$y=1,8986 \cdot x^{-0,767}$
Минимальное значение	$y=1,8986 \cdot x^{-0,734}$	$y=1,8986 \cdot x^{-0,767}$

Зависимость удельной цены арендной ставки от площади офисного объекта (для городов с численностью до 500 тыс. человек) определяется по следующим формулам:

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена		
Максимальное значение	$y=1,3968 \cdot x^{-0,1}$	$y=1,3968 \cdot x^{-0,087}$
Среднее значение	$y=1,3968 \cdot x^{-0,097}$	$y=1,3968 \cdot x^{-0,097}$
Минимальное значение	$y=1,3968 \cdot x^{-0,094}$	$y=1,3968 \cdot x^{-0,097}$

Подставляя значение площади объекта оценки в данную формулу, получим удельную цену объекта оценки. Далее, подставляя значения площадей объектов аналогов в эту же формулу, рассчитываем удельные цены для всех аналогов.

Расчет величины корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога находится отношением полученной удельной стоимости одного квадратного метра объекта оценки к полученной удельной стоимости одного квадратного метра объектов аналогов.

Корректировка на площадь объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Аналог					
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<50	1,00	1,26	1,37	1,35	1,81	1,95
50-125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
125-300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
300-750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
750-1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
>1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

Корректировку площади для земельных участков можно провести по Справочнику оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть II. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, с. 115, таб.31.

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России											
Общая площадь, кв.м.	Аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500		0,39	0,55	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800			0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07
800-900			0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00
900-1000			0,27	0,39	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94

4). Время продажи/предложения.

В качестве параметра, отражающим темпы изменения стоимости объектов недвижимости во времени, был выбран ежемесячный показатель инфляции, величина которого представлена в следующей таблице.

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленные в таблице ниже, рассчитываются как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет избежать дублирования значений уровня инфляции в целом, составляющих отдельные отчисления.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2020	13,76	10,97	3,51	2,30									29,54
2021	8,24	7,70	16,81	9,83	17,17	13,90	15,09	18,70	13,67	12,63	11,95	11,26	137,95

Значения прироста цен за период времени рассчитывается по следующей формуле:

$$K_t = (\prod_{i=1}^n (1 + I_i)^{1/12}) - 1 \times 100\%$$

(1)

где K_t – корректировка на дату сделки, %;

I_i – среднее значение среднемесячной инфляции в анализируемом году;

n – количество месяцев до конца анализируемого года.

5). **Скидка на торг (уторговывание).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 278, стр. 354.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%

Корректировки на торг для земельных участков под коммерческую застройку выполняются согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть II. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, с. 268-295, т.105, т. 123. Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Показатель	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
	Неактивный рынок		
	10,1%	5,5%	14,6%

6). **Тип объекта.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа объекта. Обоснование корректировки для принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 347.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал			
		Расширенный интервал			
Удельная цена					
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91	0,84	0,96
	Удельная арендная ставка				
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,93	0,88	0,97

7). **Передаваемые права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов, а, соответственно, и цену продажи. Размер корректировки индивидуален рассчитывается на основе инструментов инвестиционного анализа и степени влияния на стоимость.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененно объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов, а, соответственно, и цену продаж

Корректировка на передаваемые права земельных участков применяется согласно Справочнику оценки недвижимости-2022 под редакцией Л.А. Лейфера. «Земельные участки». Часть 2. – Приволжский методического и информационного обеспечения оценки Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Стр. 82, т.10

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Для земельных участков под объекты рекреации					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79	0,68	0,85

8). Условия финансовых расчетов. Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю, в каждом случае предоставляется индивидуально, поэтому и диапазоны корректировок определяются также индивидуально. В случае же расчета покупателем за счет собственных и/или заемных средств продавец получает рыночную стоимость объекта продажи одновременно и цели поэтому источник финансирования денежных средств покупателя не является ценообразующим фактором и не влияет на цену предложения со стороны продавца.

9). Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Размер корректировок рассчитывается индивидуально.

10). Качество окружения. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения. Размер корректировок рассчитывается индивидуально.

11). Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Величина корректировок конструктивных характеристик принимается согласно данным сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС.

Группы капитальности	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,12	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

12). Инженерные коммуникации. В состав важных ценообразующих факторов включается возможность подключения к инженерным коммуникациям, такие как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация.

С точки зрения Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», здание и сооружение - это результат строительства, представляющий собой объемную (плоскостную или линейную) строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, системы инженерно-технического обеспечения и иные объекты (пункт 2 статьи 384-ФЗ). При этом под системой инженерно-технического обеспечения понимается одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ). Поэтому объектом недвижимого имущества необходимо понимать единый конструктивный объект капитального строительства как совокупность указанных в пункте 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ объектов, функционально связанных со зданием (сооружением) так, что их перемещение без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимого имущества невозможно. Инженерные коммуникации, связанные со зданием (выходят из здания), являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом.

предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания.

На основании вышесказанного, при разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом: инженерные сети и коммуникации должны учитываться в стоимости объекта капитального строительства, а не в стоимости земельного участка. В свою очередь, возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям, наличие точек подключения по периметру относятся на стоимость незастроенного земельного участка.

Корректировка на наличие коммуникаций согласно данным Статистики рынка недвижимости портала StatRielt и представлена в следующей таблице. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций (опубликовано 01.07.2020г.)

Показатель	Цена		
	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Неотопливаемые / отопливаемые здания и помещения	0,69	0,59	0,81
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,85	0,91
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,89	0,95
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,93	0,97
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,96	0,98

13). Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа, качество отделки. Корректировка на техническое состояние объекта применяется согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 01.04.2023 г.)

Коэффициенты выражают отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии, местоположении, назначении, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех нужных и оправдающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество капитальное здание, вентилируемый фасад или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур материалы, винил, текстиль, стекло, лакированная штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволоконная связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,41	1,81	1,59
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях		1,45	1,87	1,64	
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество, не все конструктивные и отделочные элементы здания	1,18	1,41	1,28
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,22	1,16	1,33
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования, чаще всего наружная отделка – оштукатуренный фасад, кирпич/тобет панели; внутренняя отделка – дощатая и простая (сочетанная) штукатурка, покраска каф. красками, керам. плитка, качественней линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание, фасады без облицовки, внутр. отделка – обои – безосновной ламинат или дощатая, стены – простая штукатурка, покраска, ламинат, обои, кровля – рубероид, шифер	0,86	0,90	0,72
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,87	0,81	0,73

14). Состояние внутренней отделки объекта. Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 432.

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,5
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

15). **Этажность.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от этажности (этажа расположения) недвижимости: помещения на верхних этажах стоят дешевле помещений, расположенных на первом этаже. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 369,370.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96	0,92	0,98
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82	0,63	0,87
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74	0,66	0,76

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,98	0,93	1,00
Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,78	0,95	0,73	1,00
Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66	0,82	0,60	0,87

16). **Доля участка в стоимости объектов недвижимости.** В связи с тем, что оценке могут подлежать объекты недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства) без учета земельного участка, а на рынке объектов недвижимости предлагаются объекты с учетом земельного участка, необходимо внести корректировку на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства. Корректировка принимается согласно статистике рынка недвижимости, подготовленного Ассоциацией «СтатРиелт»8. Корректировка на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства определена на 01.04.2023 г.

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, авторемонтные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,20	0,15

Доля стоимости (примерная) земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости может быть определена с учетом данных изложенных в Приказе Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421) Приложение N 7 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке.

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля благоустройства, внешних сетей	Доля мебелировки, влияние предпринимательской деятельности
Многоквартирное жилье (без учета прав на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома)	10 - 25%	60 - 70%	0 - 35%	
Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20 - 30%	50 - 70%	10 - 30%	
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15 - 30%	60 - 80%	0 - 15%	-
Иные объекты транспорта	20%	70 - 75%	5 - 10%	-
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20 - 25%	60 - 80%	0 - 40%	-
Объекты временного проживания	15 - 20%	40 - 70%	0 - 30%	15 - 20%
Объекты санаторно-курортного назначения	20 - 30%	35 - 65%	10 - 40%	20 - 25%
Объекты офисного назначения	15 - 25%	60 - 80%	0 - 30%	-
Объекты производственного назначения	5 - 15%	60 - 85%	10 - 30%	-
Социальные объекты	20%	50 - 70%	10 - 30%	-
Прочие объекты	20%	65 - 70%	10 - 15%	-
Сооружения	10%	90%	-	-

17) **Отношение удельной цены/арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+44 ...+52%).

18) **Отношение удельной цены/арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+19 ...+22%).

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

На рынке недвижимости г. Иваново и Ивановской области наблюдается достаточное число сделок и предложений о продаже/аренде объектов недвижимости свободного назначения. В ходе анализа рынка недвижимости г. Иваново было представлено более 150 наблюдений относительно зарегистрированных сделок и предложений на июнь - ноябрь 2024 года.

Наибольшее количество предложений и сделок, зарегистрированных в анализируемом периоде, находится в диапазоне от 25000 до 150000 рублей за квадратный метр. Среднее значение цены одного квадратного метра объектов недвижимости свободного назначения в г. Иваново составляет 80000 рублей за квадратный метр. Медианное значение находится на уровне 75000 рублей за квадратный метр.

Среднее значение ставки арендной платы для помещений свободного назначения составляет 650 рублей за квадратный метр в месяц. Медианное значение находится на уровне 581 рубль за квадратный метр в месяц.

Главными ценообразующими факторами для объектов недвижимости свободного и офисно-торгового назначения являются площадь объекта, местоположение, удобство и качество подъездных путей, состояние, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <p>Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</p> <p>Юридическая допустимость - характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</p> <p>Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</p> <p>Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</p>
<p>Анализ и выводы по анализу НЭИ</p>	<p>Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность, наиболее эффективное использование оцениваемых объектов в качестве объекта свободного назначения (для производственной деятельности, сочетающего возможность размещения помещений как офисно-торгового, так и производственно-складского назначения).</p>

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

10.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

<p>Основные подходы, применяемые при оценке</p>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<p>Сравнительный подход</p>	<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <p>Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.</p> <p>Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.</p> <p>Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.</p> <p>Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.</p> <p>Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.</p>

Доходный подход	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p> <p>Реализация указанного подхода к оценке возможна на основании использования метода прямой капитализации дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в соответствии с его назначением, разрешенным использованием и фактическим состоянием на дату оценки.</p>
Затратный подход	<p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приблизительно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p>

10.2 Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	<p>Руководствуясь «ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200:</p> <p>«В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».</p>
---	---

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта

В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к следующим выводам о возможности применения подходов к оценке:

При оценке величин арендных ставок затратным подходом, как правило, используется методика оценки величин арендных ставок, разработанная Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков (НПЦПО) под руководством кандидатом технических наук Яскевичем Е.Е. Затратный подход основывается на определении рыночной стоимости ставок арендной платы исходя из предполагаемых затрат на содержание оцениваемых объектов и средней рентабельности по Ивановской области оказании услуг сдачи в аренду аналогичных объектов оценки. Фактические затраты (среднемесячные) на содержание, эксплуатацию оцениваемого объекта балансодержатель возлагает на арендатора.

В виду отсутствия конструктивного подхода к определению затрат балансодержателя, при сдаче оцениваемого объекта в аренду, затратный подход в рамках настоящей оценки не применим.

Применение сравнительного подхода к оценке признано возможным, вследствие наличия на дату проведения оценки информации о предложениях аренды нежилых помещений, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора доходной собственности: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта, стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как стоимость прав на получение им доходов. Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определяется путем капитализации определенного уровня дохода. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. В нашем случае мы как раз и должны определить «ожидаемые величины доходов» от объекта оценки в виде арендных ставок. Поэтому оценщик посчитал нецелесообразными применение доходного подхода.

Таким образом, расчет стоимости права пользования объектом недвижимого имущества, в рамках настоящего отчета производился с применением сравнительного подхода к оценке.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Согласно сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

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

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Оценщиком были выделены основные элементы сравнения.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Корректировка цен аналогов выполняется последовательно по элементам сравнения. Корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$P^{кор} = P^* (1 + a_1 \cdot \Delta x_1) * (1 + a_2 \cdot \Delta x_2) * \dots * (1 + a_n \cdot \Delta x_n)$$

Корректируется цена продажи сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках (предложениях аренды) с имуществом, аналогичным оцениваемым. Применительно к настоящей оценке указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации позволил выявить данные о сделках (предложениях продажи / аренды) с имуществом, аналогичным оцениваемому. В рамках раздела анализа рынка оценщиком было установлено необходимое и достаточное количество объявлений предложений. Выборка производилась по имеющимся предложениям в Ивановской области. Экспертом были отобраны помещения свободного назначения – аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, информация о которых более полно отражена в объявлениях. Информация по объектам аналогам для каждого объекта оценки представлены в таблицах ниже.

В результате проведенного анализа, были отобраны объекты – аналоги, приведённые в нижеследующей таблице №1,2.

Таблица 1.

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская обл., Иваново, Пролетарская ул., 44А р-н Ленинский	Ивановская обл., Иваново, ул. Смирнова, 83 р-н Ленинский	Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 46 р-н Фрунзенский
Характеристика объекта	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Описание объекта	Вход: со двора Отдельный вход: есть Общая площадь: 145 м ² Отделка: офисная Мощность электросети: 5 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 428 м ² Отделка: офисная Мощность электросети: 15 кВт Тип сделки: продажа	Общая площадь: 90 м ² Отделка: офисная Планировка: кабинетная Тип сделки: продажа
Сведения, указанные в объявлении о продаже	Продам нежилое помещение, ул. Пролетарская, дом 44А (в непосредственной близости от центра города). Расположено на 1-м этаже жилого дома. Общая площадь: 145 кв.	В продаже нежилое помещение 428 кв.м. расположено на первом этаже и подвал под ним. -главный отдельный вход с улицы Смирнова и со двора, внутри помещения есть лестница, по которой можно спуститься с	Предлагается нежилое помещение расположено на первом этаже жилого дома, Иваново, Московская улица, 46 Описание: Вход отдельный, подъездные пути отличные, есть окно

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
	метров. Окна выходят на разные стороны дома. Круглосуточный доступ: имеется отдельный вход с фасада дома и два запасных выхода в подъезды. Есть все действующие коммуникации: электричество (5 кВт), центральное отопление, водоснабжение, канализация, свой санузел. Установлена пожарная и охранная сигнализация, стационарный телефон. Удобный подъезд к помещению как для персонала и клиентов, так и для разгрузки товара (при необходимости). Имеется парковка перед домом.	первого этажа в подвал. - Индивидуальное отопление, установлено два газовых котла по 32 кВт, 4 санузла, душевая. - два ввода электричества, два ввода воды. - площадь первого этажа 214 кв.м. торговая площадь 155 кв.м. - Есть парковка открытая перед входом.	погрузки- разгрузки, высокие потолки. состояние нормальное. На данный момент используется под офис.
Материал стен	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Тип коммуникаций	Центральные	Центральные	Центральные
Этажность	1/5	1+подвал/4	1/-
Общая площадь объекта, кв. м:	145	428	90
Наличие коммуникаций	+	+	+
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	В составе ЕОН	В составе ЕОН	В составе ЕОН
Стоимость объекта недвижимости, руб.	10000000	22000000	5450000
Стоимость 1 кв.м., руб.	68966	51402	60556
Дата предложения	3 квартал 2024	3 квартал 2024	3 квартал 2024
Ссылка на источник информации в сети Интернет	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsen_tre_goroda_145_m_4554252839	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ul_s_mirnova_83_4063580198	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_90_m_3949345954

Единицей сравнения эксперт выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов.

Эксперт (оценщик) рассмотрел корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Передаваемые имущественные права.

В рамках определения стоимости продажи нежилого помещения сравнительным подходом состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Время предложения (сделки).

Объекты аналоги выставлялись на продажу в исследуемом диапазоне времени в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась (3 квартал 2024г.) Корректировка не требуется.

Местоположение. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Расположение объекта относительно красной линии. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Общая площадь. Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Расчет корректировки на площадь производился на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.- Нижний Новгород, 2021 с. 327-329. Требуется введение корректировки для объектов - аналогов №№1,2,3, площадью 145,422,90 кв.м. соответственно: 1,00, 1,13, 0,92.

Материал основных конструкций. Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Тип объекта. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации.

Физическое (техническое) состояние объекта. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Состояние внутренней отделки объекта. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Этажность.

Расчет корректировки на этажность производился на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 369,370. Требуется введение корректировки для объектов - аналогов №№1,2,3, этажность 1,1+подвал,1 соответственно: 0,75, 1,00, 0,75.

Скида на торг. Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 278, стр. 354. Согласно используемому справочнику скидка на торг при неактивном рынке для объектов-аналогов составит: №1 (0,85), №2 (0,85), №3 (0,85).

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

где
 $k = \frac{a^n}{A}$
 k – весовой коэффициент аналога;
 $A = \sum_{n=1}^N (a^n)$

где
 $a^n = 1 - \frac{|p_1 - p_0|}{p_0}$
 p_1 – стоимость аналога после корректировок;
 p_0 – исходная стоимость аналога.

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода №1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.(усредненная для введения корректировок)	151,6	145	422	90
Цена за 1 кв.м., рублей	-	68966	51402	60556
Корректировка на уторгование	-	0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки, рублей	-	58621	43692	51473
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	43692	51473
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	43692	51473
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	43692	51473
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	43692	51473
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	43692	51473
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	43692	51473
Корректировка на общую площадь	-	1	1,13	0,92
Цена после корректировки, рублей	-	58621	49372	47355
Корректировка на материал основных конструкций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	49372	47355
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	49372	47355
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	49372	47355
Корректировка на физическое состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	49372	47355
Корректировка на качество окружения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	58621	49372	47355
Корректировка на этажность	-	0,75	1,00	0,75
Цена после корректировки, рублей	-	43966	49372	35516
Корректировка на качество отделочных работ	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	43966	49372	35516
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a^n	-	0,6375	0,9605	0,5865
A	2,1845	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,29182879	0,439688716	0,26848249
Взвешенная стоимость	-	12830	21708	9535

Среднее арифметическое значение	42951	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	6 983,5052	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов, %	16,26	-	-	-
Средневзвешенное значение за 1 кв.м.	44074	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	151,6	-	-	-
Рыночная стоимость здания, рублей	6681632	-	-	-

Анализ достаточности информации

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

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

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i - значение стоимости в выборке, руб.

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

Используя доступные средства и методы (программы для работы с электронными таблицами), эксперт провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 16,26%, что свидетельствует о нормальности выборки.

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

Таблица 2.

	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская обл., Иваново, 15-й пр., 4 р-н Советский	Ивановская обл., Иваново, ул. Смирнова, 3 р-н Ленинский	Ивановская обл., Иваново, ул. Бубнова, 3 р-н Ленинский
Характеристика объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь объекта, кв. м, в том числе:	564	120	130
Описание объекта	Вход: со двора Отдельный вход: есть Общая площадь: 564 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: чистовая Отопление: центральное Тип аренды: прямая Минимальный срок аренды: 12 мес.	Общая площадь: 120 м ² Этаж: 2 Отделка: офисная Планировка: кабинетная Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть	Вход: со двора Общая площадь: 130 м ² Аренда части: возможна Этаж: 3 Высота потолков: 3.1 м Отделка: чистовая Отопление: центральное Тип аренды: прямая Минимальный срок аренды: 11 мес.
Дополнительная информация из объявления	«В долгосрочную аренду от собственника предлагается комплекс нежилых помещений	«Сдам двухэтажный офис, общей площадью 120 кв. м на пять изолированных кабинетов плюс большой	«Площадь в центре города свободного назначения 130 кв м, возможно увеличение

	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
	общей площадью 564 кв.м., расположенных на 1 этаже здания по адресу: г. Иваново, 15 проезд, д. 4. Высота потолков - 3 м. Два входа с улицы - секционные ворота (1.9 м. х 3.2 м.), металлическая дверь (1.4 м. х 2.2 м.). Полы - частично промышленные, частично плитка, пластиковые окна, санузел, эл. мощность 30 кВт (220/380)».	холл на 1 этаже. Расположение в центре города, с ремонтом и всеми подведёнными коммуникациями (электричество 15 кВ, вода, индивидуальное газовое отопление). Также на 1 этаже имеется санузел и душевая».	площади до 300 кв м. Свободная планировка. Смонтирован уличный подъемник. Шикарный вариант под швейное производство».
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-
Вид права	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Стоимость аренды объекта, руб./1 кв.м./мес. с НДС	660	650	500
Дата предложения (сделки)	3 кв.2024	3 кв.2024	3 кв.2024
Ссылка на источник информации в сети Интернет	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_564_m_4304955137	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_120_m_2307250110	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_1508298314

Единицей сравнения эксперт выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов.

Эксперт (оценщик) рассмотрел корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Передаваемые имущественные права.

В рамках определения стоимости продажи нежилого помещения сравнительным подходом состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не проводится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Время предложения (сделки).

Объекты аналоги выставлялись на продажу в исследуемом диапазоне времени в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась (3 квартал 2024г.) Корректировка не требуется.

Местоположение. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Расположение объекта относительно красной линии. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Общая площадь. Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Расчет корректировки на площадь производился на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.- Нижний Новгород, 2021 с. 327-329. Требуется введение корректировки для объектов - аналогов №№1,2,3, площадью 564,120,130 кв.м. соответственно: 1,13, 1,00, 1,00.

Материал основных конструкций. Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Тип объекта. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации.

Физическое (техническое) состояние объекта. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Состояние внутренней отделки объекта. Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Этажность.

Расчет корректировки на этажность производился на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 369,370. Требуется введение корректировки для объектов - аналогов №№1,2,3, этажность 1,2,3 соответственно: 0,75, 0,7125 (0,95*0,75), 1,00.

Скида на торг. Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 278, стр. 354. Согласно используемому справочнику скидка на торг при неактивном рынке для объектов-аналогов составит: №1 (0,85), №2 (0,85), №3 (0,85).

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где
k – весовой коэффициент аналога:

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a = \frac{p_1 - p_0}{p_0}$$

где
p1 – стоимость аналога после корректировок;
p0 – исходная стоимость аналога.

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода №2

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.	151,6	564	120	130
Цена за 1 кв.м., рублей	-	660	650	500
Корректировка на уторгование	-	0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки, рублей	-	561	553	425
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	561	553	425

Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	561	553	425
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	561	553	425
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	561	553	425
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	561	553	425
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	561	553	425
Корректировка на общую площадь	-	1,13	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	634	553	425
Корректировка на материал основных конструкций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	634	553	425
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	634	553	425
Корректировка на физическое состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	634	553	425
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	634	553	425
Корректировка на качество окружения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	634	553	425
Корректировка на этажность	-	0,75	0,7125	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	475	394	425
Корректировка на качество отделочных работ	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	475	394	425
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ	-	0,720375	0,605625	0,85
A	2,176			
Весовые коэффициенты	-	0,33105469	0,278320313	0,390625
Взвешенная стоимость	-	157	110	166
Среднее арифметическое значение	431	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	40,8697	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов, %	9,48	-	-	-
Средневзвешенное значение за 1 кв.м. с учетом НДС	433	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	151,6	-	-	-
Рыночная стоимость аренды помещения, рублей/год с НДС	787714	-	-	-

Анализ достаточности информации

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

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

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

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

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

Используя доступные средства и методы (программы для работы с электронными таблицами), эксперт провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 9,48%, что свидетельствует о нормальности выборки.

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

Заключение о стоимости объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС/ без НДС		Величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год с учетом НДС/без НДС	
		с НДС	без НДС	с НДС	без НДС
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в	6681632 в т.ч. НДС – 1113605,33	5568027	787714 в т.ч. НДС - 131285,67	656428

12. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика. Расчет стоимости по определению рыночной стоимости права аренды произведен с применением сравнительного подхода к оценке.

Результат расчета стоимости, полученный в рамках применения сравнительного подхода, по мнению Оценщика, с большей степенью достоверности отражает фактическую величину рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы.

Таким образом, с учетом использования результатов оценки, оценщик придает сравнительному подходу вес 1.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	6681632	1	6681632
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			6681632
Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	787714	1	787714
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			787714

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Государственным контрактом на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области №34/2024 от 22.10.2024г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в., по состоянию на 08.11.2024г.

Заказчик оценки	Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 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 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru
Исполнитель	ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 24420B4000003 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».
Оценщик	Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г. -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 044514-2 от 04.10.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 374. Срок действия квалификационного аттестата до 04.10.2027г. - Страховой полис № 24420B4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы
Задачи оценки	Оценка проводится для определения рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области
Состав оцениваемого имущества	Нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в

Правообладатель	Вид права: собственность Департамент управления имуществом Ивановской области Дата и время государственной регистрации права: 18.12.2020, 15:57:36. Выписка из ЕГРН от 03.06.2021г.
Дата составления отчета об оценке и его номер	08.11.2024г. № 08/11-124
Действительная дата оценки	08.11.2024г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области №34/2024 от 22.10.2024г.
Срок проведения оценки	22.10.-08.11.2024г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком.

Результатирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	6681632	1	6681632
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			6681632

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	787714	1	787714
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			787714

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 08.11.2024г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей		Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год	
		с учетом НДС/ без НДС		с учетом НДС/без НДС	
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:010152:693, площадью 151,6 кв.м, расположенное на цокольном этаже по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литер А, пом. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в	6681632 в т.ч. НДС – 1113605.33	5568027	787714 в т.ч. НДС - 131285.67	656428

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	Работы по оценке включают: 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
---	---

	<p>7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</p> <p>10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер в целях передачи имущества в аренду, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

Оценщик

/ Ларин О.В.



14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми им предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные, беспристрастные, профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве и не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного им имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии требованиями Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО II «Виды стоимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО III «Процесс оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО IV «Задание на оценку» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО V «Подходы и методы оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО VI «Отчет об оценке» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 и стандартами профессиональной деятельности в области оценки;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

Avito

100 000 объявлений

Поиск по объявлениям

Найти

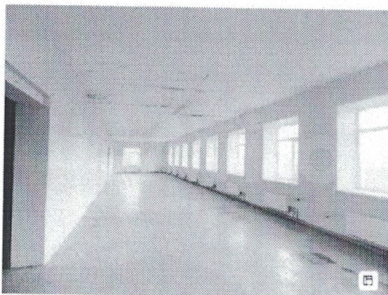
Имя пользователя

Свободного назначения, 564 м²

Добавить избранное

Сравнить

Добавить заметку



О помещении

Тип: склад

Общая площадь: 564 кв.м

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Состояние: чистая

Отопление: центральное

Тип аренды: аренда

Минимальный срок аренды: 12 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Похожие объявления

Курьеры и партнёры

Ивановская обл., Иваново, 15-й пр., 4, р-н Советский

Расположение

Ивановская обл., Иваново, 15-й пр., 4, р-н Советский



Описание

В долгосрочную аренду от собственника предлагается комплекс небольших помещений общей площадью 564 кв.м, расположенных на 1 этаже здания по адресу: г. Иваново, 15 проезд, д. 4

ПОМЕЩЕНИЯ СДАЮТСЯ ЕДИНЬМ КОМПЛЕКСОМ.

Высота потолков - 3 м

Два входа с улицы - секционные ворота (1,9 м. x 3,2 м.), металлическая дверь (1,4 м. x 2,2 м.).

Полы - частично промышленные, частично плитка, пластиковые окна, санузел эл. мощность 30 квт (220/380).

Арендная ставка - 550 руб/кв.м, без НДС (отопление включено); электричество; водоотборка мест общего пользования/вывоз ТБО включаются дополнительно.

О здании

Этаж: 1

Общая площадь: 564 кв.м

Состояние: чистая

Дальше

Минимальный срок аренды: 12 мес.

Пожалуйста

Похожие объявления



Avito

100.000 руб. в месяц

Дополнительно

Найти

Искать работу

Свободного назначения, 130 м²

Добавить в избранное Составить Добавить закладку



65 000 Р в месяц

900 Р в месяц за кв. м. Залог 85 000 Р

Показать телефон в этом окне

Эффективность использования

4,9 из 5,0 - 3 отзыва

Комплексная

на Авито с июня 2018

Надежность проверена

4 отзыва от пользователей

Подключить дополнительные услуги

Создать объявление

Удалить

О помещении

Выход во двор

Общая площадь: 130 м²

Дривая часть: возможна

Этаж: 3

Высота потолков: 3,1 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: аренда

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Прозрачность объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Расстояние до метро

Узнать ещё о месте аренды

Узнайте, насколько подходит объект для вашего бизнеса

Расположение

Ивановский обл. Ивановский район, д. 3

р. Ленинский



Описание

Площадь в центре города свободного назначения 130 кв. м. Возможно увеличение площади до 300 кв. м. Свободная планировка. Смонтированы угловой подъёмник. Шкафный вариант под швейное производство.

О здании

3-этажное административное здание

Средняя высота: 10,5 м

300 кв. м в 3-м этаже. Встречать

пассажиров для грузового транспорта

300 кв. м в 1-м этаже. Высота: 2,5 м

Ивановский район, Ивановский район, д. 3

Пожалуйста

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог Польза Приложения

Авито - сайт объявлений России ©ООО «Авито» 2007-2024. Правила Авито

Политика конфиденциальности Оферта на использование Авито на территории РФ

Авито является участником программы «Моя страна»



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2021, поступившего на рассмотрение 03.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
3 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-66817681			
Кадастровый номер: 37:24:010152:693			
Номер кадастрового квартала: 37:24:010152			
Дата присвоения кадастрового номера: 18.12.2020			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: 153012, Ивановская область, г Иваново, ул Суворова, д 44, литера А, пом 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в			
Площадь: 151.6			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № Цокольный этаж			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 1367295.56			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 37:24:010152:200			
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: Добрынина Анна Андреевна, действующий от имени заявителя - Департамент управления имуществом Ивановской области на основании документа:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Помещению

Лист № 1 раздела 2 Вид объекта недвижимости: Ивановская область
 3 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-66817681 Всего листов раздела 2: 1 Всего разделов: 3
 Кадастровый номер: 37:24:010152:693 Всего листов выписки: 3

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:010152:693-37/040/2020-1 18.12.2020 15:57:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		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

полное наименование должности: _____ Подпись: _____ Инициалы, фамилия: _____
 М.П. _____

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 3

Всего разделов: 3

Всего листов раздела 5.1

Лист № 1 раздела 5

3 июня 2021 г. № КУВИ-002/2021-66817681

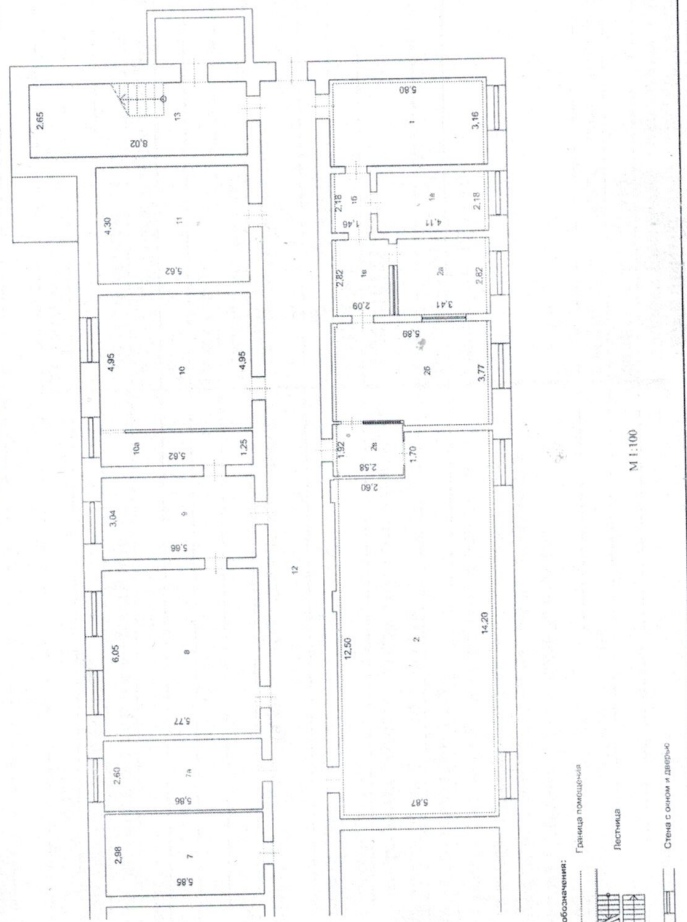
Кадастровый номер: 37:24:010152:693

Номер этажа (этажей): Цокольный этаж

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План части этажа

Цокольный этаж



М 1:100

Масштаб 1

инициалы, фамилия

подпись

М.П.

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

НО-

ср

На основании запроса от 25.09.2024, поступившего на рассмотрение 25.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238771964	
Кадастровый номер: 37:24:010152:693	

Номер кадастрового квартала:	37:24:010152
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	153012, Ивановская область, г Иваново, ул Суворова, д 44, литера А, пом 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 2в
Площадь, м2:	151.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	5630170.83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:010152:200
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, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238771964	
Кадастровый номер: 37:24:010152:693	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Ивановская область данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:010152:693-37/040/2020-1 18.12.2020 15:57:36 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Аренда 03.12.2021 16:18:25 37:24:010152:693-37/073/2021-2 Срок действия с 23.11.2021 по 22.11.2024 Кольцов Владимир Аркадьевич, 03.07.1965, гор. Иваново, Российская Федерация, СНИЛС 049-733-719 95 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 10 №511608, выдан 26.07.2010, Отделением УФМС России по Ивановской области в Советском районе г. Иваново Ивановская область, г.Иваново, ул.Сусанина 1-я, д.1а данные отсутствуют Договор аренды, № 17/2021, выдан 23.11.2021 данные отсутствуют

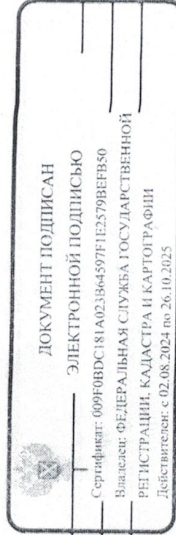
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009f0bdc5181a023864597f1e2579bfe850	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

25.09.2024; № КУВИ-001/2024-238771964

Кадастровый номер:

37:24:010152:693

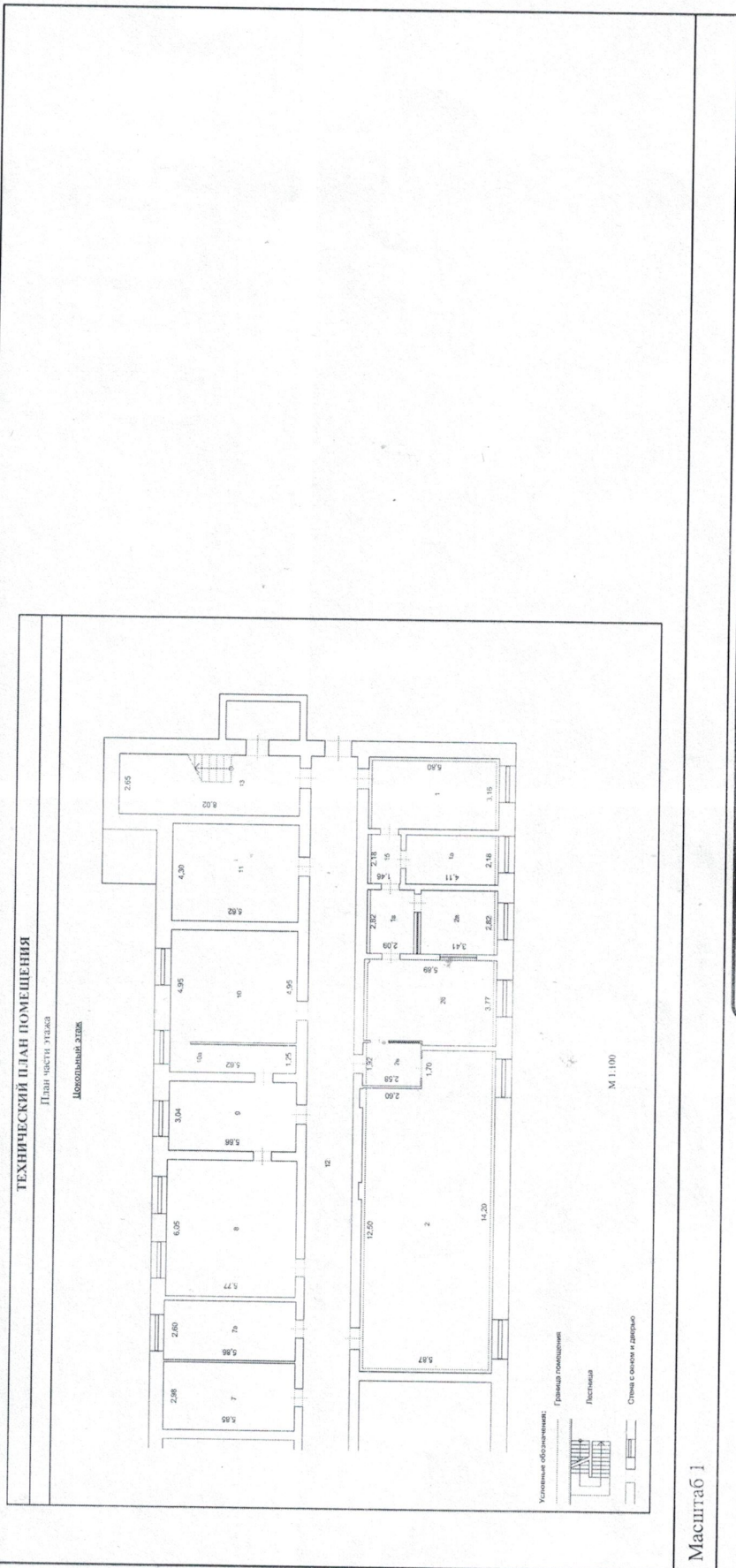
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Правопризнания 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



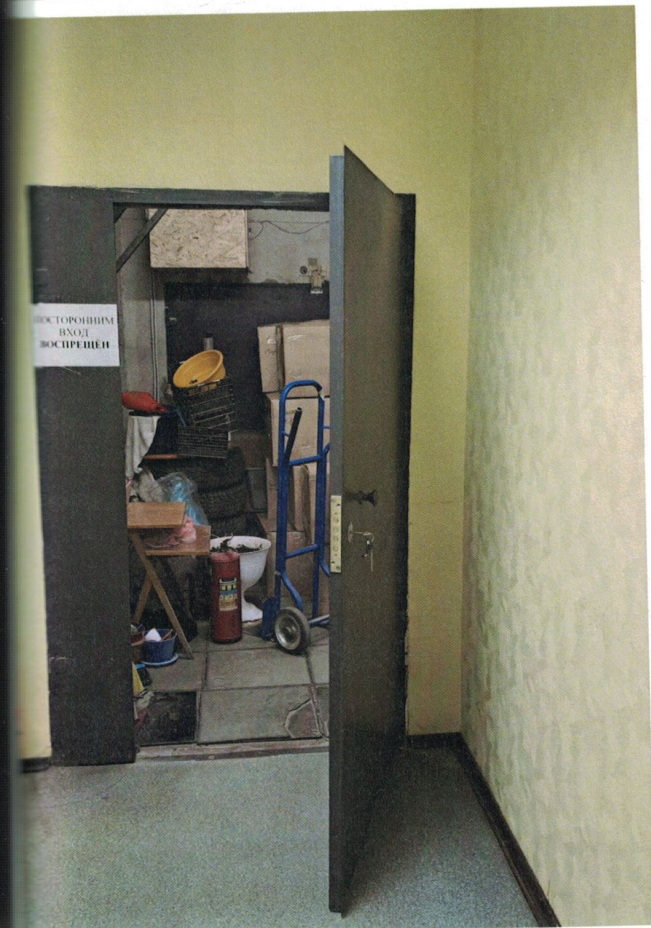
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

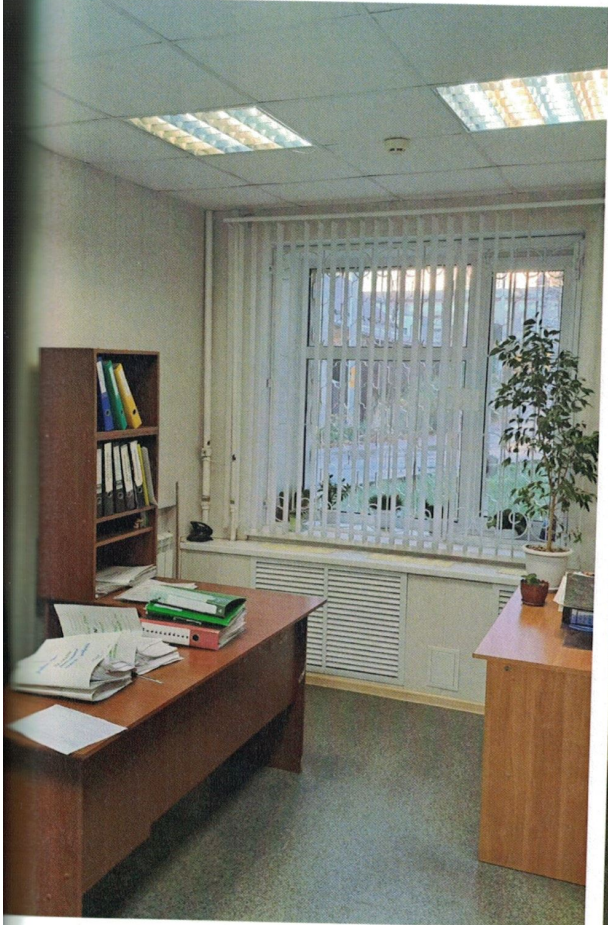
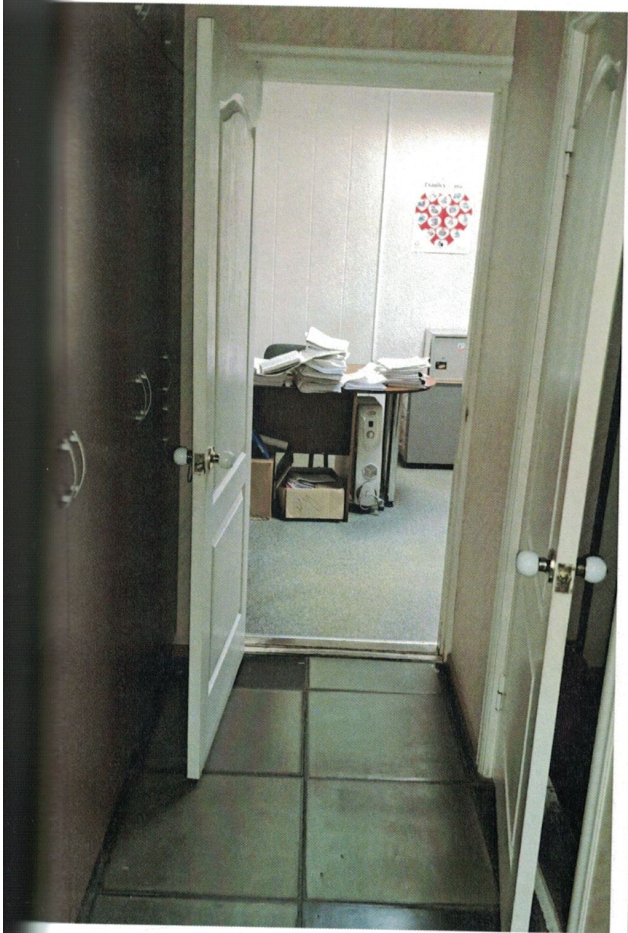
Помещение	
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238771964	
Кадастровый номер: 37:24:010152:693	
Номер этажа (этажей): Цокольный этаж	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0B0BC181A023B64597F1E2579BEFB80	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	

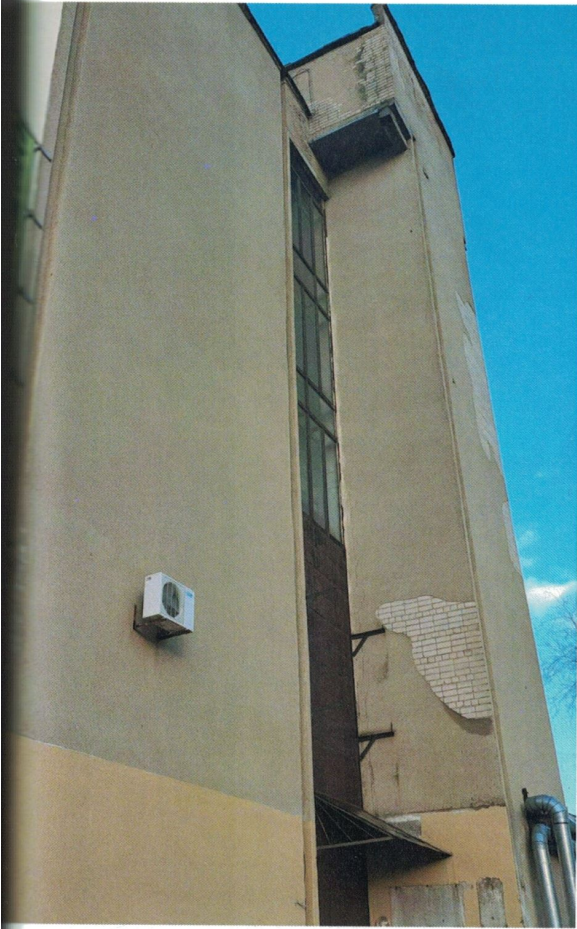






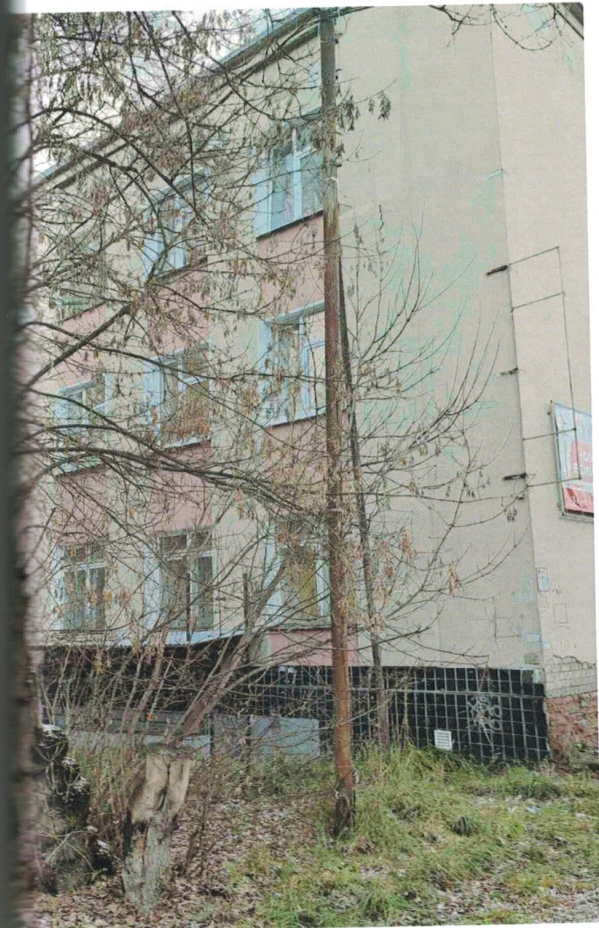


10-



bl
f
ep

IHO-



и

ы
г
ер

НО-

КОПИЯ
ВЕРНА

АРМО

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18.02.2013 № 2911.3

Настоящим подтверждается, что

Ларин Олег Вячеславович

Паспорт Серия 2411 № 610996 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ Г.Р. ИВАНОВО 21.02.2012

Место работы по трудовому договору и/или контракту и/или в профессиональной деятельности
УФМС по Ивановской области

в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ и 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно или как член одной из саморегулируемых организаций оценщиков, в том числе на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям указанного федерального законодательства.

№ в реестре 1317 16.05.2013

Исполнительный директор ИПАРО Е.В. Петровская

Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 043192-1 16 августа 2012 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Ларину Олегу Вячеславовичу**

на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от 16 августа 2012 № 366

Директор *[Подпись]* А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 16 августа 2015 г.

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: В.Ф.И. ОЦЕНЩИК - ЛАРИН ОЛЕГ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- исполнением страхователем обязанностей оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки; и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- исполнением страхователем обязанностей оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (страхованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (в случае всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования установленной актуальным взысканию суму решением арбитражного суда или третейский Суд).

Страховым фактом:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда), оценщиком на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
300 000,00 (Триста тысяч рублей (00 копеек))	Не устанавливается	Не устанавливается	1 002,00 (Одна тысяча два рубля 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,334 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно в срок не позднее «01» августа 2012 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» августа 2012 г.	по «31» июля 2015 г.

Общие условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в д.п. 10.5.2 - 10.5.4. Правила страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от договорной страховой суммы, за исключением случаев, предусмотренных разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страхователем не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления оценочной деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (исключением является экспертиза транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:
Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (сложно по тексту - задание на страховании) на 4 л.
Приложение № 2 - Правила № 147 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «10» апреля 2012 года САО «ВСК».

Страхователь с ПРАВИЛАМИ № 147 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, от «10» АПРЕЛЯ 2012 года САО «ВСК» ознакомлен, один экземпляр указанных правил страхования ПОЛУЧИЛ.

АРМО

**ИП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
18.02.2013 №65-02/13

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Ларина Олегу Вячеславовичу
(И.О.Ф. указывать или пропускать наименование организации)

о том, что **Ларин Олег Вячеславович** (И.О.Ф. указывать)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

18.06.2009 г. за регистрационным № 1317

Генеральный директор *[Подпись]* Е.В. Петровская

М.П.

КОПИЯ
ВЕРНА

Частично оформляем
участие в работе по созданию профессионального
диплома в сфере инженерного образования

ДИПЛОМ

О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ

37293220800

Исполнитель: Удмуртский институт

Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск



Ларин
Олег Вячеславович

с 12 января 2017 г. по 12 июля 2017 г.

принимая участие в работе по созданию профессионального диплома
в сфере инженерного образования, участник в работе по созданию
диплома в сфере инженерного образования

Исполнитель: Удмуртский институт

Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск

Профессиональная организация
инженеров в сфере инженерного образования
и строительства

ДИПЛОМ

О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ

31221112882

Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск



Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск

Исполнитель: Ижевск

Система добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации
 Регистрационный номер: РОСС RU 31848 04СПЕО
 присвоен Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ
 ООО «Национальный центр сертификации»
 ОГРН 1106451073051 ИНН 6454107796
 Адрес: 410028 г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г. д. 145, Литер А, офис 1
 Тел: +7 (8452) 98-66-98 E-mail: center.certificat@ncyandex.ru

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
 № 64.RU.N.51868

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, что
ЛАРИН ОЛЕГ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ
 является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации предоставляемым к
ИНЖЕНЕРАМ-СТРОИТЕЛЯМ

Дата выдачи: 01.03.2024 г. Срок действия до: 28.02.2027 г.
 Руководитель органа по сертификации: Андричук Р.И.



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ЭКСПЕРТОВ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 «ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
 Регистрационный № РОСС RU. 31792.04НС.06 от 22.11.2017

№ PS 004145

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА


Действителен с 14 сентября 2023 по 14 сентября 2026 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, что
Ларин Олег Вячеславович
 (с. 2009 г.р.)

СЕРТИФИЦИРОВАН(А) в соответствии с Правилами СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТОВ В ОБЛАСТИ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ и ИМЕЕТ ПРАВО САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

1.6.1. Техническое и сметно-расчетное исследование строительных объектов и территории.
 функциональное назначение с целью
 1.6.2. Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их надежности и иной оценки
 соответствие требованиям строительных правил. Определение технической системы, уровня, условий ответственности и механизма нарушения строительных объектов, частей или отдельных элементов объектов, их отдельных фрагментов, качества и стоимости выполненных работ, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использования материалов и изделий.
 1.6.3. Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, качества и стоимости выполненных работ, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использования материалов и изделий.
 1.6.4. Исследование объектов жилищно-коммунального хозяйства, административных, промышленных и иных зданий, сооружений с целью определения объема, качества и стоимости выполненных работ, использования материалов и изделий.

Руководитель органа по сертификации: [Подпись] Исполнитель: [Подпись]



КОПИЯ
ВЕРНА

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044514-2 от 04 октября 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Ларину Олегу Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 04 октября 2024 г. № 374

Директор *[Подпись]* С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 04 октября 2027 г.



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТНЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ И ЭКСПЕРТОВ
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

Зарегистрировано в Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии
Регистрационный № РОСС RU. 11792.04НСЭ0 от 22.11.2017

№ PS 005035

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Действителен с 25 апреля 2024 г. до 25 апреля 2027 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

Ларин Олег Вячеславович

СЕРТИФИЦИРОВАННА В СООТВЕТСТВИИ
С ПРАВИЛАМИ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ЭКСПЕРТОВ
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ» И ИМЕЕТ ПРАВО САМОСТОЯТЕЛЬНОГО
ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

19.1. Исследование промышленных (непродовольственных) товаров,
в том числе с целью определения их стоимости



Руководитель органа
по сертификации



А.В. Сизукина
инициалы, фамилия

ДИПЛОМ

О ПРОГРАММЕ СПЕЦИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

1123-01-02-01-19

Имя Фамилия Имя Отчество

1123-01-02-01-19

Имя Фамилия

1123-01-02-01-19

Имя Фамилия
Олег Вячеславович

«05 июля 2017 г. по 30 марта 2018 г.»

Судьями коллегий экспертов и квалификационных экспертных комиссий при рассмотрении дел по гражданским делам, по уголовным делам, по делам об административных правонарушениях, по делам о нарушении авторских прав, по делам о нарушении патентных прав, по делам о нарушении прав на изобретения, по делам о нарушении прав на товарные знаки, по делам о нарушении прав на объекты интеллектуальной собственности.

Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»
от 04 октября 2024 г.
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»



ДИПЛОМ

О ПРОГРАММЕ СПЕЦИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

1123-01-02-01-19

Имя Фамилия Имя Отчество
Ларин Олег Вячеславович
1123-01-02-01-19
Имя Фамилия Имя Отчество
Олег Вячеславович
1123-01-02-01-19

Имя Фамилия Имя Отчество
Олег Вячеславович
1123-01-02-01-19

Имя Фамилия Имя Отчество
Олег Вячеславович
1123-01-02-01-19

РНОПД
АНЧЭС

Пролучено
на 85 листах

Ген. директор
ООО «ВВД»

