

Общество с ограниченной ответственностью «ИВОЦЕНКА»

Россия, 153035 г. Иваново, ул. 1-ая Полевая, д. 31 тел. 8 (4932) 458-507, 8 (910) 667-85-07 E-mail ivozenka@mail.ru
ИНН 3702135533 КПП 370201001 ОГРН 1033700084934

ОТЧЕТ №20/12/23-02Н/2

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

**вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое
помещение, наименование: помещение, площадь 75,9 кв. м, номер
(тип) этажа, на котором расположено помещение: этаж №1,
кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местоположение):
Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13,
помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа**

Заказчик оценки:

ОБУЗ Фурмановская ЦРБ

Исполнитель оценки:

ООО «ИвОценка»

Российская Федерация

Отчет №	: 20/12/23-02Н/2
Дата оценки	: 15.01.2024г.
Дата составления	: 18.01.2024г.
Место составления	: г. Иваново

Сопроводительное письмо

18 января 2024 г.

ОБУЗ Фурмановская ЦРБ
г. Фурманов, ул. Нижний Двор, д. 40А

На основании договора возмездного оказания услуг по оценке №20/12/23-02Н от 20 декабря 2023 г., заключенного между Областным бюджетным учреждением здравоохранения Фурмановская центральная районная больница (ОБУЗ Фурмановская ЦРБ), являющимся заказчиком оценки, в лице главного врача Альпера Аркадия Геннадьевича, действующего на основании Устава, Приказа № 393-к от 11.05.2022, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (ООО «ИвОценка»), являющимся исполнителем оценки, в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, оценщиком - Ивановой Ольгой Викторовной проведена оценка следующего объекта недвижимости (далее по тексту, также – объект оценки):

вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое помещение, наименование: помещение, площадь 75,9 кв. м, номер (тип) этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки в целях подготовки документации для согласования и проведения аукциона по продаже данного объекта недвижимости, являющегося собственностью Ивановской области, находящегося в оперативном управлении ОБУЗ Фурмановская ЦРБ (в целях продажи).

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость (показатель стоимости с НДС и без НДС, с выделением суммы НДС).

Дата оценки: 15 января 2024 г.

Результаты проведенной оценки изложены в прилагаемом письменном отчете. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый Отчет №20/12/23-02Н/2, составленный 18 января 2024 г. Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом допущений и ограничений оценки, принятых при проведении оценки. Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

На основании собранной информации и проведенных расчетов, с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, оценщик, проводивший оценку, пришел к заключению, что **по состоянию на 15 января 2024 г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, выраженная в рублях Российской Федерации, в виде числа, являющегося результатом математического округления (до разряда тысяч), составляет:**

№ п/п	Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с НДС)	В том числе:	
			НДС 20%, руб.	стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое помещение,	1 898 000,00	316 333,33	1 581 666,67

№ п/п	Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с НДС)	В том числе:	
			НДС 20%, руб.	стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4	5
	наименование: помещение, площадь 75,9 кв. м, номер (тип) этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,а,7 на плане этажа			
	ИТОГО:	1 898 000,00	316 333,33	1 581 666,67

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к исполнителю оценки (контактный телефон: 8 (4932) 45-85-07, 8 (910) 667-85-07).

С уважением,
директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	9
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	12
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	13
5.1.	Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	13
5.2.	Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	13
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	16
6.1.	Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	16
6.2.	Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	17
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	18
9.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	19
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
10.1.	Специальные допущения	24
10.2.	Существенные допущения, не являющиеся специальными	24
10.3.	Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком	24
10.4.	Ограничения оценки	24
11.	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	26
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
12.1.	Перечень документов и источников данных, используемых оценщиком, содержащих сведения о правах, количественных и качественных характеристиках объекта оценки	28
12.2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	28
12.3.	Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки	29
12.4.	Балансовая стоимость объекта оценки	29
12.5.	Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки	30
13.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
14.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
14.1.	Внешние факторы	39
14.1.1.	Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране	39
14.1.2.	Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки	52
14.2.	Определение сегмента рынка, необходимого для определения стоимости объекта оценки	59

14.3.	Обзор информации, характеризующей рынок и сегмент рынка, к которому относятся виды использования объектов недвижимости, необходимые для определения стоимости объекта оценки	60
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	82
15.1.	Основные этапы процесса оценки	82
15.2.	Подходы к оценке	82
15.3.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	86
15.4.	Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов	88
15.4.1.	Применение сравнительного подхода к оценке	88
15.4.2.	Применение доходного подхода к оценке	104
15.5.	Согласование результатов оценки, полученных применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов	108
16.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	112
	ПРИЛОЖЕНИЯ	113
Приложение №1	Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)	114
Приложение №2	Копии документов, предоставленных заказчиком оценки	124
Приложение №3	Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах стоимости объекта оценки	154
Приложение №4	Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку	185
Приложение №5	Копии документов оценочной организации	192

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица №1.1.

Дата составления отчета об оценке	18 января 2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	№20/12/23-02Н/2

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1.

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №20/12/23-02Н от 20.12.2023.
Объект оценки (информация, идентифицирующая объект оценки), включая права на объект оценки	Вид объекта оценки: объект недвижимости. Вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое помещение, наименование: помещение, площадь 75,9 кв. м, номер (тип) этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа, правообладатель 1: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/025/002/2016-3255/1, 30.12.2016, правообладатель 2: ОБУЗ Фурмановская ЦРБ (ИНН 3705003479, ОГРН 1023701359747), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/025/002/2016-3256/1, 30.12.2016.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
– результат, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	1 889 666,02 руб.
весовой коэффициент к результату, полученному при применении сравнительного подхода к оценке	0,53
– результат, полученный при применении доходного подхода к оценке	1 907 770,79 руб.
весовой коэффициент к результату, полученному при применении доходного подхода к оценке	0,47
– результат, полученный при применении затратного подхода к оценке	Не применялся, отказ от применения затратного подхода обоснован при выборе подходов и методов оценки (обоснование приведено в п.15.3. отчета об оценке)
весовой коэффициент к результату, полученному при применении затратного подхода к оценке	-
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная при применении различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке, выраженная в виде числа, являющегося результатом математического округления (до разряда тысяч), включая налог на добавленную стоимость (с НДС)	1 898 000,00 руб. (с НДС) ¹

¹ Итоговая величина стоимости объекта оценки = 1 889 666,02 руб. * 0,53 + 1 907 770,79 руб. * 0,47 = 1 898 175,26 руб., итого округленно (до разряда тысяч): 1 898 000,00 руб. (с НДС)

в том числе:	
– налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	316 333,33 руб.
– стоимость объекта оценки без налога на добавленную стоимость (без НДС)	1 581 666,67 руб. (без НДС)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, является рекомендуемой для целей оценки на дату оценки с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки.

Оценщик

диплом ИП № 278350

член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), в реестре членов СРО РОО

№ 003408, дата регистрации 04.02.2008

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3.1.

Объект оценки (информация, идентифицирующая объект оценки), включая права на объект оценки	Вид объекта оценки: объект недвижимости. Вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое помещение, наименование: помещение, площадь 75,9 кв. м, номер (тип) этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа, правообладатель 1: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/025/002/2016-3255/1, 30.12.2016, правообладатель 2: ОБУЗ Фурмановская ЦРБ (ИНН 3705003479, ОГРН 1023701359747), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/025/002/2016-3256/1, 30.12.2016.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях подготовки документации для согласования и проведения аукциона по продаже данного объекта недвижимости, являющегося собственностью Ивановской области, находящегося в оперативном управлении ОБУЗ Фурмановская ЦРБ (в целях продажи).
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции, действующей на дату заключения договора на проведение оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость (показатель стоимости с НДС и без НДС, с выделением суммы НДС).
Предпосылки стоимости	Рыночные предпосылки. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
Дата оценки	15 января 2024 г.
Дата (либо период) проведения осмотра объекта оценки	28 декабря 2023 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проводится представителем Исполнителя посредством визуального осмотра с фотофиксацией, без применения технических средств измерения и контроля количественных и качественных параметров объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются, не является необходимым.
Специальные допущения	Не предусмотрены.
Иные существенные допущения	1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки, а также из других источников, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке. Вся информация, полученная от заказчика, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке, рассматривается как достоверная.

<p>Иные существенные допущения (продолжение)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленной заказчиком документации соответствующего содержания, оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объект оценки – оборотоспособным объектом вещных (имущественных) прав. 3. Отбор и анализ информации, на основании которой выполняются необходимые в процессе оценки расчеты, делаются предположения и выводы, проводится оценщиком, непосредственно участвующим в проведении оценки, с наибольшей степенью использования профессионального опыта, знаний и умений.
<p>Ограничения оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ни Исполнитель, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные скрытые факторы (дефекты), которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта оценки, проведенном без применения технических средств измерения и контроля количественных и качественных параметров объекта оценки, а также не являются ответственными за необходимость выявления возможных скрытых факторов (дефектов) в отношении объекта оценки. 2. Результаты оценки действительны на дату оценки. Ни исполнитель, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки. 3. Результат оценки является вероятностной величиной, которая не может рассматриваться как точное значение величины, ожидаемой в сделке, так как представляет собой наиболее вероятную цену предполагаемой сделки на открытом рынке в условиях конкуренции между действующими разумно, располагающими всей необходимой информацией условными сторонами (гипотетическим участниками) по состоянию на дату проведения оценки. В силу различных причин (объективных и субъективных факторов) цена за объект оценки в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату совершения сделки может отличаться от величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке. 4. Отчет об оценке, выполненный в соответствии с заданием на оценку, представляет собой исключительно профессиональное мнение, точку зрения оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, относительно результатов оценки, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектом оценки. 5. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке полностью или частично, а также выдержки из отчета, не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Исполнителя и оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<p>Указание на форму составления отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.</p>

<p>Формы представления результата оценки (итоговой стоимости)</p>	<p>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) в отчете об оценке выражается в рублях Российской Федерации, в виде числа, являющегося результатом математического округления. Суждение оценщика о возможных границах интервала значений, в котором, по его мнению, может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, не требуется.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</p>	<p>Сведениями об иных пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) исполнитель и оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не располагают.</p>
<p>Специфические требования к отчету об оценке</p>	<p>Не предусмотрены.</p>
<p>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</p>	<p>Не требуется.</p>

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Субъект гражданского права: юридическое лицо

Организационно-правовая форма: Государственные бюджетные учреждения субъектов Российской Федерации, учреждение здравоохранения

Полное наименование: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница

Сокращенное наименование: ОБУЗ Фурмановская ЦРБ

Место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Ивановская область, Фурмановский муниципальный район, г.п. Фурмановское

Адрес юридического лица: 155520, Российская Федерация, Ивановская область, Фурмановский муниципальный район, г.п. Фурмановское, г. Фурманов, ул. Нижний Двор, д. 40А

Почтовый адрес: 155520, Российская Федерация, Ивановская область, Фурмановский район, г. Фурманов, ул. Нижний Двор, д. 40А

e-mail: furcrb@mail.ru

Конт.тел.: 8 (49341) 2-20-23

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 18.01.1995

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 1/405

Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года:

Администрация города Фурманова и Фурмановского района Ивановской области

ОГРН: 1023701359747

Дата присвоения ОГРН: 20.12.2002

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3705003479

КПП: 370501001

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:

главный врач Альпер Аркадий Геннадьевич, действующий на основании Устава, Приказа № 393-к от 11.05.2022

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

5.1. Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки

Субъект гражданского права: юридическое лицо

Организационно-правовая форма: общества, общества с ограниченной ответственностью

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

Сокращенное наименование: ООО «ИвОценка»

Место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Ивановская область, г.о. Иваново, г. Иваново

Адрес юридического лица: 153035, Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31

Адрес для направления корреспонденции: 153040, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Строителей, д. 64, кв. 20

e-mail: ivozenka@mail.ru

Конт.тел.: 8 (4932) 45-85-07, 8 (910) 667-85-07

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 02.10.2000

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 5951 СЕРИЯ 364

Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года:

Регистрационная палата администрации города Иваново

ОГРН: 1033700084934

Дата присвоения ОГРН: 19.03.2003

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3702135533

КПП: 370201001

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица: директор Иванова Ольга Викторовна, действующий на основании Устава

Сведения о штатной численности оценщиков: ООО «ИвОценка» имеет в штате двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, работающих на основании трудового договора, заключенного с ООО «ИвОценка»

Сведения о страховании ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:

- договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-561-051463/23 от 21.04.2023, страхователь: ООО «ИвОценка», страховщик: СПАО «Ингосстрах», страховая сумма (лимит ответственности): 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 21.04.2023 по 20.04.2024

5.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки

Субъект гражданского права: физическое лицо

Фамилия, имя, отчество (ФИО): Иванова Ольга Викторовна

Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования (СНИЛС): № 043-387-843-73

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 370250921575

Местонахождение (фактическое):² 153035, Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31

Адрес для направления корреспонденции: 153040, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Строителей, д. 64, кв. 20

e-mail: ivozenka@mail.ru

Конт.тел.: 8 (4932) 45-85-07, 8 (910) 667-85-07

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (СРО):

оценщик Иванова Ольга Викторовна является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование: РОО, ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, дата регистрации 17.07.2020, адрес: 105066, Российская Федерация, г. Москва, пер. 1-й Басманный, д.2А, официальный сайт: <http://sraroo.ru/>, e-mail: info@sraroo.ru), правопродшественник: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146), Иванова Ольга Викторовна зарегистрирована в реестре членов СРО РОО за № 003408, дата регистрации в реестре членов СРО РОО 04.02.2008

Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:

- диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» - ПП № 278350, выдан 05.07.2002 Международной академией оценки и консалтинга,
- свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» № 000257, выдано 19.07.2005 ГОУВПО «Ивановская государственная архитектурно-строительная академия»,
- свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» № 000402, выдано 18.06.2008 ГОУВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет»,
- удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» №772401315830, регистрационный номер 2090, выдано 12.05.2014 Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» (НОУ ВПО «МАОК»),
- удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №372402436681, регистрационный номер 088-2017, выдано 21.04.2017 Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ивановский государственный химико-технологический университет» (ФГБОУ ВО «ИГХТУ») Институт дополнительного профессионального образования

Сведения о действительном квалификационном аттестате (аттестатах) в области оценочной деятельности:

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 027871-1, выдан федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр», дата выдачи 10.08.2021, действителен до 10.08.2024

Сведения о страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности:

- договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 - 003408 от 19.06.2023, страхователь: Иванова Ольга Викторовна, состраховщики: СПАО «Ингосстрах» (состраховщик 1), АО

² Указывается фактическое местонахождение оценщика как физического лица во время выполнения им услуг по оценке, при выполнении услуг по оценке по трудовому договору с юридическим лицом – адрес местонахождения юридического лица

«АльфаСтрахование» (состраховщик 2), страховая сумма (лимит ответственности состраховщиков): 300 000 (Триста тысяч) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 01.07.2023 по 31.12.2024

Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: двадцать один год (с 2002 года)

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

6.1. Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки

Настоящим оценщик Иванова Ольга Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от результата оценки, определенного в отчете об оценке.

Оценщик

диплом ПП № 278350

член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), в реестре членов СРО РОО № 003408, дата регистрации 04.02.2008

Иванова О.В.

6.2. Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от результата оценки, определенного в отчете об оценке.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке **не привлекались**.

Таблица №7.1.

Информация обо всех привлеченных, в случае необходимости, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах, с указанием их специализации, квалификации и степени участия в проведении оценки и подготовке отчета об оценке	Не привлекались, не является необходимым
---	--

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:

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

2. Специальные федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611³

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)

4. Прочие стандарты оценки:

- Международные стандарты оценки (МСО) 2022

5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:⁴

- Отсутствуют

6. Иные методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных стандартов оценки:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утв. распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р

³ Для целей Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

⁴ Указываются только Методические рекомендации (МР), относящиеся к конкретной оценочной ситуации, с учетом вида и специфики объекта оценки

9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно положениям федеральных стандартов оценки (ФСО) в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит, в том числе, от цели оценки.

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

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

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

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

Для целей оценки **дата оценки рассматривается** как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. **Дата оценки влияет** на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы

этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую материальные объекты (вещи), либо совокупность вещей (имущество), могут быть сданы в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

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

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

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

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

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

Вид оцениваемой стоимости

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Согласно п.9 ст. IV. «Задание на оценку» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), согласно положениям федеральных стандартов оценки (ФСО), представляет собой стоимость объекта оценки, определенную на основе профессионального суждения оценщика *для конкретной цели оценки* с учетом допущений и ограничений оценки.

Видом объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки является объект недвижимости.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки в целях продажи данного объекта недвижимости.

Результатом оценки для указанной цели оценки, с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, является **рыночная стоимость** объекта оценки, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1. Специальные допущения

Не предусмотрены.

10.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки, а также из других источников, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке. Вся информация, полученная от заказчика, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке, рассматривается как достоверная.
2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленной заказчиком документации соответствующего содержания, оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объект оценки – оборотоспособным объектом вещных (имущественных) прав.
3. Отбор и анализ информации, на основании которой выполняются необходимые в процессе оценки расчеты, делаются предположения и выводы, проводится оценщиком, непосредственно участвующим в проведении оценки, с наибольшей степенью использования профессионального опыта, знаний и умений.

10.3. Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком

Не предусмотрены.

10.4. Ограничения оценки

1. Ни Исполнитель, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные скрытые факторы (дефекты), которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта оценки, проведенном без применения технических средств измерения и контроля количественных и качественных параметров объекта оценки, а также не являются ответственными за необходимость выявления возможных скрытых факторов (дефектов) в отношении объекта оценки.
2. Результаты оценки действительны на дату оценки. Ни исполнитель, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Результат оценки является вероятностной величиной, которая не может рассматриваться как точное значение величины, ожидаемой в сделке, так как представляет собой наиболее вероятную цену предполагаемой сделки на открытом рынке в условиях конкуренции между действующими разумно, располагающими всей необходимой информацией условными сторонами (гипотетическим участниками) по состоянию на дату проведения оценки. В силу различных причин (объективных и субъективных

факторов) цена за объект оценки в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату совершения сделки может отличаться от величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке.

4. Отчет об оценке, выполненный в соответствии с заданием на оценку, представляет собой исключительно профессиональное мнение, точку зрения оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, относительно результатов оценки, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектом оценки.
5. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе указаны перечень и источники получения информации, использованной при проведении оценки объекта оценки, в том числе, информации нормативно-правового характера, информации о правах в отношении объекта оценки, информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, рыночной и иной информации:⁵

Нормативно-правовые акты и стандарты оценки, в соответствии с которыми проведена оценка:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (статьи: 1 - 142.6)
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (статьи: 143 - 432)
6. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
7. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
8. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
9. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
10. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
11. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
12. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
14. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)
15. Международные стандарты оценки (МСО) 2022

Справочная и учебно-методическая литература и иные источники, использованные при проведении оценки:

1. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
2. Дефекты и повреждения строительных конструкций, методы и приборы для их количественной и качественной оценки: учебное пособие / Р.Г. Касимов. Оренбург: ОГУ, 2016
3. Информационные источники, размещенные в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (ссылки на использованные Интернет-ресурсы приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах)

⁵ В отчете об оценке могут быть использованы и другие источники информации, ссылки на которые приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах

4. Информационная база ООО «ИвОценка»
5. Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В. Бейлезон
6. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Москва, 2008
7. Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007
8. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023
9. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023
10. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022

Источники информации, предоставленные заказчиком оценки:

1. Заявка на проведение оценки Исх.№ 1618 от 22.09.2023
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-159611942 от 11.07.2023
3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав № б/н от 30.12.2016, кадастровый (или условный) номер объекта: 37:27:011302:1256
4. Технический план помещения, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с разделом нежилого помещения с кадастровым номером 37:27:011302:103, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 13, дата подготовки технического плана 13.06.2016
5. Технический паспорт на помещение, наименование объекта учета: Встроенное помещение №1, адрес (местоположение) объекта учета: Ивановская область, Фурмановское городское поселение, г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 13, Литера А, пом.№1, паспорт составлен по состоянию на 07.05.2009
6. Инвентарная карточка учета нефинансовых активов № 858 от 24.08.2023
7. Справка о сведениях бухгалтерского учета и балансовой стоимости объекта оценки

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку, относительно качества использованной при проведении оценки информации⁶: **с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.**

⁶ Приводится в соответствии с п.10. ст. IV. «Работа с информацией» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Перечень документов и источников данных, используемых оценщиком, содержащих сведения о правах, количественных и качественных характеристиках объекта оценки

1. Заявка на проведение оценки Исх.№ 1618 от 22.09.2023
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-159611942 от 11.07.2023
3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав № б/н от 30.12.2016, кадастровый (или условный) номер объекта: 37:27:011302:1256
4. Технический план помещения, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с разделом нежилого помещения с кадастровым номером 37:27:011302:103, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 13, дата подготовки технического плана 13.06.2016
5. Технический паспорт на помещение, наименование объекта учета: Встроенное помещение №1, адрес (местоположение) объекта учета: Ивановская область, Фурмановское городское поселение, г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 13, Литера А, пом.№1, паспорт составлен по состоянию на 07.05.2009
6. Инвентарная карточка учета нефинансовых активов № 858 от 24.08.2023
7. Справка о сведениях бухгалтерского учета и балансовой стоимости объекта оценки
8. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
9. Интернет-ресурсы (онлайн-сервисы): Росреестр в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/>), Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

12.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Таблица №12.2.1.

Объект права	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое помещение, наименование: помещение, площадь 75,9 кв. м, номер (тип) этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа
Правообладатель	Ивановская область
- вид права	Собственность
- номер государственной регистрации	37-37/001-37/025/002/2016-3255/1
- дата государственной регистрации	30.12.2016
Правообладатель	ОБУЗ Фурмановская ЦРБ (ИНН 3705003479, ОГРН 1023701359747)
- вид права	Оперативное управление
- номер государственной регистрации	37-37/001-37/025/002/2016-3256/1
- дата государственной регистрации	30.12.2016

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
--	---------------------

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объект оценки – оборотоспособным объектом вещных (имущественных) прав.

12.3. Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки

Полное наименование: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница

Сокращенное наименование: ОБУЗ Фурмановская ЦРБ

Место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Ивановская область, Фурмановский муниципальный район, г.п. Фурмановское

Адрес юридического лица: 155520, Российская Федерация, Ивановская область, Фурмановский муниципальный район, г.п. Фурмановское, г. Фурманов, ул. Нижний Двор, д. 40А

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 18.01.1995

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 1/405

Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года: Администрация города Фурманова и Фурмановского района Ивановской области

ОГРН: 1023701359747

Дата присвоения ОГРН: 20.12.2002

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица: Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3705003479

КПП: 370501001

12.4. Балансовая стоимость объекта оценки⁷

Таблица №12.4.1.

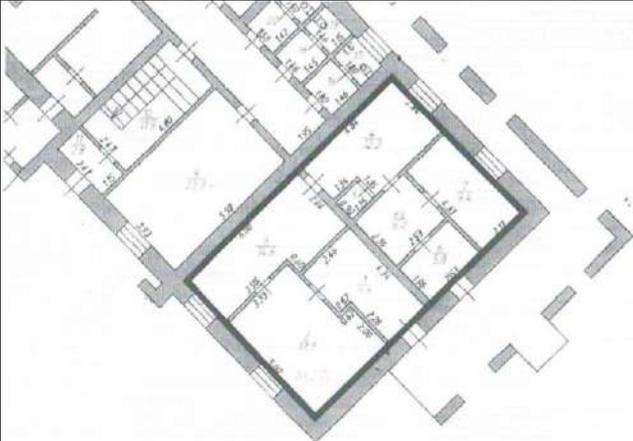
№ п/п	Объект учета	Инв. №	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Помещение иммунологической лаборатории (место нахождения объекта: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 13)	01010045	04.08.2009	265 889,92	89 902,31	175 987,61

⁷ Сведения о балансовой стоимости объекта оценки указываются в отчете об оценке в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (при наличии)

12.5. Идентификаторы⁸, количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица №12.5.1.

Описание объекта оценки

Вид объекта недвижимости	Помещение ⁹
Кадастровый номер	37:27:011302:1256
Адрес (местоположение)	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Помещение
Основная количественная характеристика (тип, единица измерения)	Площадь, в квадратных метрах (кв. м)
Площадь помещения	75,9 кв. м
Номер (тип) этажа, на котором расположено помещение	Этаж №1
Высота помещения (от пола до потолка)	2,70 м
Тип планировки	Кабинетная
План помещения	
Состояние помещения (отделка)	Простая отделка, состояние отделки - неудовлетворительное, требуется ремонт, вид требуемого ремонта - капитальный ремонт
Виды внутреннего благоустройства (внутренние коммуникации)	Электроснабжение, отопление (централизованная система), водопровод (централизованная система ХВС), канализация (централизованная система водоотведения, сброс в городскую сеть), горячее водоснабжение (централизованная система ГВС), слаботочные системы
Вход в помещение	Два отдельных входа

⁸ Идентификатор (опознаватель) — уникальный признак объекта, позволяющий отличать его от других объектов, то есть идентифицировать. Идентификатор может быть словом, цифрой, буквой, символом или любой их комбинацией

⁹ Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Фактическое (текущее) использование	Не используется
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен оцениваемый объект недвижимости	37:27:011302:37
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован оцениваемый объект недвижимости	37:27:011302:103
Первичный объект недвижимости:¹⁰	
– вид объекта недвижимости	Объект капитального строительства (ОКС)
– тип ОКС	Здание
– кадастровый номер	37:27:011302:37
– адрес (местоположение)	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 13
– назначение	Многоквартирный дом
– наименование	Многоквартирный дом
– общая площадь	12822,6 кв. м
– этажность:	
количество этажей (всего)	10
в том числе, наземных этажей	9
в том числе, подземных этажей	1
– материал стен	Кирпичные
– материал перекрытия	Плоские железобетонные плиты
– год завершения строительства	1990 год
Описание конструктивной системы	Здание девятиэтажное (наземная часть) с подвалом (подземная часть), ограждающие конструкции (наружные стены) – кирпичные, несущие конструкции (перекрытия) – железобетонные
Класс конструктивной системы	КС-1
Группа капитальности	I
Фактический возраст на дату оценки	34 года

¹⁰ Под *первичными* объектами недвижимости понимаются здания, сооружения; *вторичные* объекты недвижимости – это помещения и прочие составляющие зданий, сооружений

Физический износ на дату оценки	32% ¹¹
Состояние на дату оценки	В эксплуатации, физическое состояние - удовлетворительное
Фактическое (текущее) использование	Жилой многоквартирный дом с встроенными нежилыми помещениями, размещенными на нижних этажах здания

Таблица №12.5.2.

Характеристика местоположения объекта оценки

Адресная часть местоположения	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 13
Субъект Российской Федерации	Ивановская область, входит в состав Центрального федерального округа, Центрального экономического района
Населенный пункт места нахождения	Фурманов, город
Характеристика населенного пункта¹²	Фурманов — город в Ивановской области Центрального федерального округа Российской Федерации, административный центр Фурмановского района, образует Фурмановское городское поселение. Город расположен на несудоходной реке Шача (приток Волги), в 33 км от Иванова, с которым связан автодорогой республиканского значения (трасса Р600 «Кострома — Иваново»), а также железной дорогой. Общая площадь территории в городской черте — 15,59 км ² . Население — 29 715 человек (2021).

¹¹ Ссылка на источник данных: <https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=34>

Источник данных: Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы. Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»:

ОЦЕНЩИК.РУ

Оценщик.ру

Новости
События
Форум
Поиск по сайту
Контакты | Реклама

Работа

Поиск
Вакансии
Резюме
Добавить резюме
Добавить вакансию

Оценка

Методики
Отчеты об оценке
Обзоры, аналитика
Справочники и нормативы
Словарь оценщика
Курсы оценщиков
СРО Оценщиков

ОЦЕНКА ДЛЯ ОПЕКИ

Интерактив

Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

Для зданий и сооружений

Выберите класс здания КС-1, КС-1А, КС-2 ▾

Укажите возраст здания, в годах 34 в интервале от 0 до 100 лет

Результат расчета физического износа по параметрам:

Возраст 34

Физический износ 32%

Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Справка:

Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки, несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - древесина

Источник информации: Корсаков Р.О. (2015). [Величина физического износа объектов капитального строительства](#) | [зеркала] | Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015

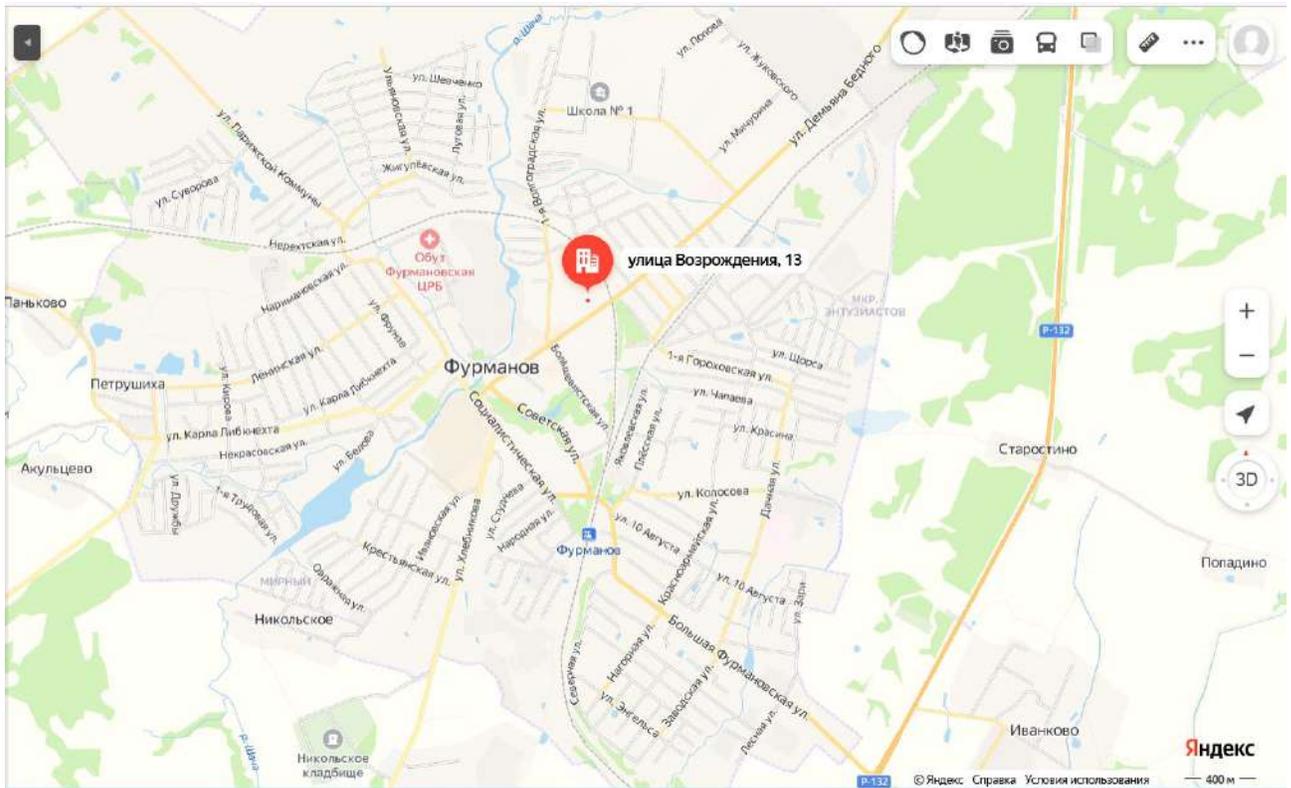
Далее по теме: ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»

Нормативные сроки эксплуатации конструкций зданий

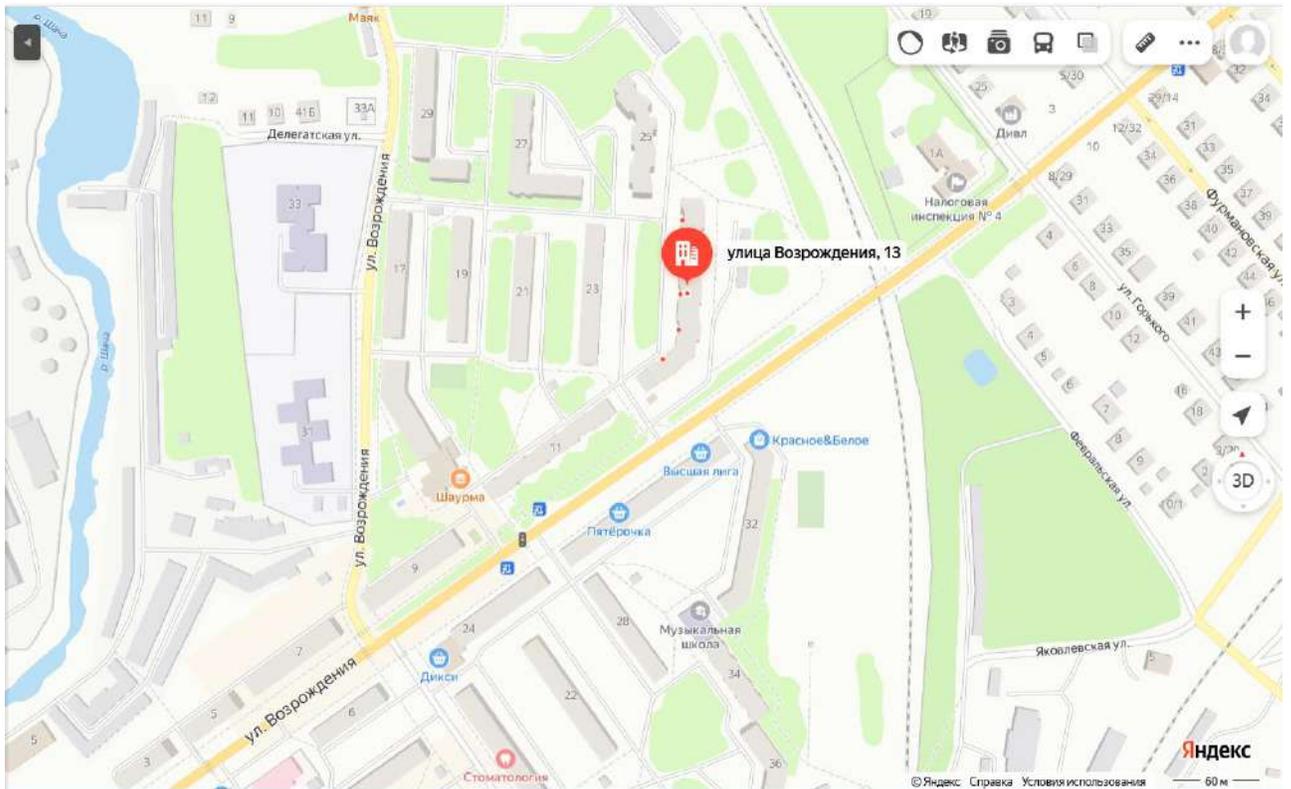
¹² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Фурманов_\(город\);](https://ru.wikipedia.org/wiki/Фурманов_(город);) <https://finfurmanov.ru/documents/12714905/12719711/4-%D0%9F%D0%BE%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0+%D0%BA+%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7%D1%83+%D0%A1%D0%AD%D0%A0+%D0%A4%D0%93%D0%9F.doc/ec7893fc-af74-cf14-746a-237066589d4b?version=1.0&t=1668682752992&targetExtension=pdf>

	<p>Промышленность Фурмановского городского поселения представлена текстильными предприятиями: ОП ООО «Текстильная компания «Русский Дом», ООО «Фурмановская фабрика №2», ПТФ №3 ОАО ХБК «Шуйские ситцы» - выпускающими суровые хлопчатобумажные ткани, ООО «МИРтекс» - специализирующимся на выпуске высококачественного трикотажного полотна, швейным производством ООО «Фаберлик Фэшн Фэктори»; ООО «ЛиматонУпаковка» - занимающимся полиграфическим производством. Кроме того, на территории города осуществляют свою деятельность и такие предприятия как ОАО «Фурмановский хлебокомбинат», ООО «Ивановский молочно-жировой комбинат», ОАО «Фурмановский гормолзавод», кондитерский цех по производству печенья ЗАО «Пекарино», обособленное подразделение АО «Полет» - Ивановский парашютный завод. В сфере деятельности субъектов малого предпринимательства основными видами являются: торговля, общественное питание, швейное производство, транспортные перевозки (грузов, пассажирские), парикмахерские услуги, осуществление ремонтных работ и др. Город Фурманов отнесен к категории моногородов. Социально-экономическое развитие города в значительной степени определяется деятельностью градообразующих текстильных предприятий.</p>
Расположение относительно центральной части населенного пункта	Среднеудаленное
Характеристика территориальной зоны локального расположения	Зона смешанной застройки малоэтажными жилыми домами, среднеэтажными жилыми домами, многоэтажными жилыми домами, преобладающий тип застройки – среднеэтажная жилая застройка
Социально-экономическая инфраструктура обеспечивающая условия для всестороннего развития личности (объекты образования, здравоохранения, культуры) в пределах 1 км	Средний уровень развития
Бытовая инфраструктура, создающая условия жизнедеятельности населения (розничная торговля, коммунальное хозяйство, жилой фонд и т.д.) в пределах 1 км	Средний уровень развития
Инженерная инфраструктура (коммуникации)	Типовая система жизнеобеспечения, характерная для городской среды
Транспортная инфраструктура	Автомобильные пути сообщения
Транспортная обеспеченность и доступность	Удовлетворительная
Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта	Остановка «Улица Возрождения» на расстоянии 167-241 м (время пути пешком 2-3 минуты)
Экспозиционные характеристики (расположение относительно красной линии)	На красной линии (объект расположен вдоль «красной линии» улицы Возрождения)
Доступ к объекту	Свободный

Местоположение объекта оценки в населенном пункте



Локальное расположение и ближайшее окружение объекта оценки



13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п.6. ст.П. «Предпосылки стоимости» Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, содержит следующие положения, которыми необходимо руководствоваться при проведении анализа наиболее эффективного использования недвижимого имущества:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или

подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Выводы по результатам анализа наиболее эффективного использования

В условиях российской практики распространен метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости¹³.

Данный метод базируется на качественной, выраженной в баллах оценке параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта недвижимости.

Метод качественного анализа вариантов использования включает:

- исследование территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров анализируемого объекта недвижимости с точки зрения их пригодности (соответствия) для каждого рассматриваемого варианта использования;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использования – вариант использования, имеющий максимальный суммарный балл, признается наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен по характеристикам локального местоположения, по материально-техническим характеристикам, объемно-планировочным и конструктивным решениям анализируемого объекта недвижимости, с учетом фактического состояния, жизнеспособности и текущего использования других частей объекта недвижимости, в пределах которого расположен анализируемый объект недвижимости, а также правовых аспектов и конъюнктуры рынка недвижимости.

В ходе анализа возможных вариантов использования объекта оценки, проведенного методом качественного анализа, с учетом указанных выше факторов, типичных при определении варианта наиболее эффективного использования недвижимости данного вида, оценщик пришел к следующим выводам о наиболее эффективном использовании объекта оценки, **которое максимизирует его продуктивность (соответствует наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (допустимо) и финансово оправдано (обосновано):**

¹³ Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007, стр. 270

Вид, назначение, фактор масштаба (площадь) анализируемого объекта недвижимости	Характеристика территориальной и функциональной зоны расположения в населенном пункте	Объект недвижимости, в пределах которого расположен анализируемый объект недвижимости	Фактическое (текущее) использование первичного объекта недвижимости ¹⁴	Этаж расположения анализируемого объекта недвижимости	Тип планировки анализируемого объекта недвижимости	Наиболее эффективное использование анализируемого объекта недвижимости (НЭИ)
1	2	3	4	5	6	7
Вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 75,9 кв. м	Зона смешанной застройки, средне-удаленная относительно центра территория, преобладающий тип застройки – средне-этажная жилая застройка, объект расположен вдоль «красной линии» оживленной улицы	Многokвартирный дом	Жилой многоквартирный дом с встроенными нежилыми помещениями, размещенными на нижних этажах здания	1 этаж	Кабинетная	Объект коммерческой недвижимости свободного назначения ¹⁵

В дальнейшем, при проведении оценки и определении рыночной стоимости объекта оценки, оценщик руководствуется результатами проведенного анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении выбранных подходов и методов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта оценки для гипотетических участников рынка.

¹⁴ Под *первичными* объектами недвижимости понимаются здания, сооружения; *вторичные* объекты недвижимости – это помещения и прочие составляющие зданий, сооружений

¹⁵ Объекты (или помещения) свободного назначения (ОСН, ПСН) — многофункциональные объекты (или помещения), которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис, услуги, торговлю, склад и др.)

14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.¹⁶

14.1. Внешние факторы

14.1.1. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране

Внешнеполитические итоги 2023 года¹⁷

28 декабря 2023 г. в Библиотеке им. Ф.М. Достоевского состоялся городской завтрак РСМД «Внешнеполитические итоги 2023 года». Эксперты обсудили ключевые особенности уходящего года, их влияние на формирование нового международного порядка, а также некоторые особенности региональных процессов и двусторонних отношений ведущих держав.

Тезисы:

Андрей Картунов, научный руководитель РСМД

- Конфликт России и Запада к завершению 2023 г. переходит в острую фазу. Международные отношения можно представить в виде нелинейной функции, что объясняет, почему выводы и прогнозы не всегда точны.
- Ранее многие ошибочно полагали, что текущий кризис — краткосрочный, что международная система обладает достаточной устойчивостью, чтобы абсорбировать такие кризисы, как это происходило с потрясениями последних 20–30 лет (распад СССР, подъем международного терроризма, экономический кризис 2007–2008 гг., арабская весна, приход Д. Трампа к власти в США, Брекзит, пандемия коронавируса). Тогда говорили, что мир никогда не будет прежним, но система демонстрировала резистентность, неизменность: сохранялись принципы, институты, режимы, созданные после Второй Мировой войны. Поэтому были надежды, что и сейчас, после начала СВО и режима санкций, система устоит. Но сейчас, спустя 2 года, уверенности в сохранности прежней системы почти нет.
- То, что происходит сегодня, отличается от катаклизмов последних 30 лет: острая фаза этих кризисов длилась 2–3 года. Раньше происходили потрясения, связанные с

¹⁶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. V. Анализ рынка, пп. 10, 11

¹⁷ <https://russiancouncil.ru/news/eksperty-podveli-vneshnepoliticheskie-itogi-2023-goda/?ysclid=lrhjs02dts35415895>

одним регионом мира или с отдельным измерением мировой политики и экономики. Сейчас кризис носит комплексный характер.

- Сегодня речь идет не только о противостоянии России и Запада, начался фундаментальный кризис, сопровождающийся региональной нестабильностью (Ближний Восток, Южный Кавказ), началом распада глобальной торговой и инвестиционной системы — с июля 2023 г. произошел резкий спад американо-китайской торговли, осенью — ЕС и КНР, началом настоящей технологической войны между Вашингтоном и Пекином, распадом системы контроля над вооружениями. К началу 2026 г. закончится действие СНВ-3, осталось два года до перезаключения, однако и сейчас его действие приостановлено. Существуют серьезные проблемы с нераспространением ядерного оружия в Восточной Азии, нет никаких надежд на возобновление ДРСМД. Основным изменением стало то, что кризис охватил все договоры.
- Главное отличие нынешней ситуации в том, что раньше речь шла только о некоторых параметрах мировой политики и экономики, сейчас — обо всех. Прошлые кризисы были связаны с внешними факторами, предполагали возможность совместных действий великих держав по предотвращению. Эти усилия предпринимались. Нынешний кризис такой возможности не дает, его корни — в противостоянии великих держав, рассчитывать на то, что будут достигнуты договоренности в ближайшем будущем, нельзя.
- Как кризис может разрешиться? Системные кризисы в истории решались через вооруженные конфликты, в результате чего новый баланс выстраивался в интересах более сильных игроков. Сейчас такая возможность закрыта, выявить новое соотношение сил нереально: великие державы не могут себе позволить роскоши прямого военного столкновения, могут вести только прокси-войны. Никакой большой сделки не будет.
- В мире наблюдается усталость от институтов, поэтому не будет институционализации, никто не будет инвестировать в новые институты и коалиции. Еще одной характерной чертой является добавление субъектности НПО. Решение кризиса возможно только через подключение негосударственных игроков мировой политики и через хаос, через обломки старого миропорядка будут прорасти ростки нового.

Иван Тимофеев, генеральный директор РСМД

- В 2021 г. наблюдалось сгущение туч, ощущение, что что-то произойдет. Этот сдвиг с точки зрения той реальности нерационален, тектонические сдвиги казались невозможными, так как все основывалось на опыте предыдущих 30 лет. Было сложно на той научной базе предсказать следующие события.
- В 2022 г. — динамический хаос, состояние катастрофы, идеальный шторм; не было никакого понимания, что будет дальше. Тогда прошли опасную развилку. Было сложно прогнозировать, но это длилось на протяжении короткого периода. 2023 г. ознаменовал выход из динамического хаоса на плато.
- Что стало понятно в 2023 г.? Конфронтация России и Запада долгосрочна — она затянется на годы или даже десятилетия. У нее могут быть разные параметры — предсказуемость, управляемость, кризисы. Логика конфронтации никуда не исчезнет. Конец СВО не закончит противостояние, а будет лишь завершением одного из эпизодов.
- Санкции — производная политики; для прогнозирования мы должны понимать, что за ними стоит. Связь между санкциями и состоянием конфликта тоже нелинейна. Соглашения между сторонами (даже оформленные в виде резолюций СБ ООН) не всегда вели к завершению конфронтации: вспомним, например, Минск-2 или СВПД.

- Ведутся дискуссии о том, как долго мы будем жить на плато. Ответа пока нет. Можно почитать мемуары эмигрантов после революции: сквозила мысль о том, что советское государство долго не просуществует. Тем не менее оно функционировало более 70 лет. Изменения могут быть сильно отсрочены или произойти мгновенно. Но мне кажется, что пока мы находимся на зарождающейся стадии плато, нам нужно принять его правила и научиться с ним жить.
- Что означает конфронтация России и Запада для мирового порядка? Один из ответов: система находится в стадии коллапса, эта конфронтация — маркер распада системы, сложившейся после окончания холодной войны. Если США оказались неспособны включить Россию в свои институты, то с этими институтами что-то не так. Для США ситуация была практически идеальной, и Вашингтон потерпел крупное дипломатическое поражение: Россия из страны, которая была практически союзником, превратилась в одного из главных противников.
- Что придет на смену текущей системе? Многополярность тоже может быть конфронтационной, в ней могут конкурировать все большее количество держав. Как к ней выйти: через большую войну или через череду локальных кризисов? Есть и другая точка зрения: есть бунтующая Россия, которая бросила вызов Западу, но Запад более сплочен и более консолидирован, чтобы противостоять любому вызову; есть Китай, который и сам заинтересован в глобализации, в то время как США более заинтересованы в деглобализации.

Внутриполитические итоги 2023 года¹⁸

Экспертный институт социальных исследований (ЭИСИ) и Центр политической конъюнктуры организовали круглый стол, на котором подвели политические итоги этого года. Поучаствовать в нём пригласили ведущих экспертов в сфере внутренней политики нашей страны. Они составили перечень основных событий 2023 года и предположили, что станет самым обсуждаемым в следующем году.

Говоря про основные события уходящего года, эксперты выделили: *консолидацию вокруг национального лидера, единый день голосования 2023 и первые выборы в новых регионах, сплочение российского общества, провал попыток Запада ослабить Россию и образование как новый формат коммуникации государства с обществом.*

Директор по стратегическому развитию ВЦИОМ Степан Львов подтвердил обоснованность выбора именно данных событий, так как они коррелируют со свежими социологическими данными. Он также отметил, что сегодня общество испытывает оптимизм и уверенность как следствие рациональных процессов. В прошлом году, как подчеркнул Львов, произошёл феноменальный рост народного единства.

2023 год в нашей стране прошел гораздо лучше, чем предрекали – такой вывод и факты, которые к нему привели, представили эксперты, которые собрались в пресс-центре информагентства «Россия сегодня».

По мнению экспертов, консолидация вокруг национального лидера - это событие №1 политической повестки, которое определило и политическую картину 2023 года, и, безусловно, будет влиять на картину наступающего 2024 года.

14 декабря 2023 года состоялся большой разговор президента со страной - ключевое событие уходящего 2023-го. Россияне и журналисты смогли услышать позицию президента

¹⁸https://aif.ru/politics/russia/luchshe_chem_predrekli_eksperty_podveli_politicheskie_itogi_2023_goda?ysclid=lrhj_m9avi0914818907;
https://www.1tv.ru/news/2023-12-26/467842-eksperty_podveli_politicheskie_itogi_2023_goda?ysclid=lrhjjbrztk240534218;
<https://rg.ru/2023/12/19/samyj-vazhnyj-razgovor.html?ysclid=lrhkr4kqbt51861441>

по многим волнующим их сегодня вопросам - о состоянии экономики, о ходе специальной военной операции, о росте цен и планах на новый президентский срок.

Для такой страны, как Россия, само существование без суверенитета невозможно. Поэтому ключевая задача на посту президента - укрепление суверенитета страны, включая безопасность на границах, обеспечение прав и свобод граждан, развитие политической системы и экономики. Так Путин ответил на вопрос, какие задачи для него главные в свете предстоящих выборов президента.

Он также обозначил очертания социальной части будущей президентской программы.

Прогноз развития мировой политики и экономики на обозримую среднесрочную пятилетнюю перспектив¹⁹

Основные из глобальных трендов в среднесрочной перспективе – стремительное ускорение изменений, возникающее отчасти из-за синергии динамики ряда процессов и факторов. Прежде всего, это развитие новых технологий и набирающая темп смена технологических укладов. Отдельный аспект – появление на этой основе новых видов вооружений, которые потребуют создания соответствующей им системы контроля над вооружениями.

Одновременно технологические сдвиги ведут к глубоким изменениям в производственной и общественно-социальной сферах. Равно, действуя на опережение, борющийся за лидерство Китай уже сейчас формирует глобальную юридическую и институциональную основу для использования будущих технологий телекоммуникационных сетей 5G. Что, по мнению экспертов, является одним из потенциальных вызовов для России, чреватых потерей суверенитета в области телекоммуникаций и сопутствующих отраслях, например, разработке программного обеспечения.

Ускорение изменениям мирового порядка придает и климатическая глобальная повестка. С высокой вероятностью в течение ближайшего пятилетия глобальное потепление способно стать одним из важнейших факторов, определяющих сценарии развития на национальном, региональном и глобальном уровнях – от Арктики до Африки. Эксперты отмечают изменения климата как один из явно конфликтогенных факторов на Ближнем Востоке и в Азии в целом. Глобальное потепление существенно повлияет на мировую карту грузоперевозок; уже меняется алгоритм продовольственной безопасности – агропродовольственная карта мира и экспортно-импортная структура торговли продовольствием; потребуются и новые жизненно важные технологические решения.

На глобальном политическом уровне в этой сфере, как и во многих других, позиция США при администрации Д. Трампа оказалась ортодоксально унилатералистской, разрушительной. Тем временем Парижское соглашение по климату требует согласованных действий. «Кого не научил финансовый кризис, тому задаст урок климатический кризис: неолиберализм несет смерть нашей цивилизации», предупреждает в статье с этим названием Дж. Стиглиц. С заявкой на лидерство также уже выступил Китай.

Экологическая повестка, с большой вероятностью, станет одной из ключевых и на национальном политическом уровне. Рассерженные граждане, протестные движения все чаще находят нишу в движении «зеленых». Их поддержка стремительно растет, особенно в Европе, что показали выборы в Европейский парламент. Феномен Греты Тунберг в обозримой перспективе из яркого мема может превратиться в серьезную глобальную проблему. «Зеленое» движение, нередко с радикальными элементами и поддерживаемое

¹⁹ Россия и мир: 2024. Экономика и внешняя политика / Рук. проекта – А.А. Дынкин, В.Г. Барановский. – М.: ИМЭМО РАН, 2019. – 42 с.; <https://www.imemo.ru/files/File/magazines/RosMir/RosMir-2024.pdf>

молодежь, используется как политический таран, радикализирующий и дестабилизирующий внутривнутриполитический баланс.

Молодые «зеленые» или «зеленая» молодежь, выступающие под лозунгом «не украдите наше будущее», мощно подпитывает популистские протестные настроения и движения, не имеющие конструктивной программы и не воспринимающие рациональные аргументы. Позиция «здесь и сейчас любой ценой» не только не способствует реальному решению глобальных проблем, не повышает ответственность, но дестабилизирует общество, препятствует поиску консолидированных решений.

Самостоятельным вызовом для большинства государств мира, включая Россию, станет синергия упомянутых выше активизации молодых поколений и роста протестных настроений и популизма.

Парадоксально на фоне старения и демографических проблем в предстоящем пятилетии развитие экономики в полной мере столкнется с политической активизацией молодого поколения - свободного от тяжелого ежедневного труда, существенно десоциализированного и интравертного по вине Интернета, но им же моментально объединяемого в протестных сетях, недовольного социальными дисбалансами и не видящего перспектив. При этом омоложение элит и политического истеблишмента идет значительно медленнее, особенно в США. Эксперты отмечают там разрыв в нравственных ценностях между истеблишментом и молодым поколением как один из существенных факторов политической поляризации.

Несколько меньше этот разрыв в странах Евросоюза, где омоложение элит идет быстрее, что мы увидим в предстоящее пятилетие. Но при этом в Европе наблюдается другой парадокс. Если элиты переадресуют вину за «беды» последних пяти лет, прежде всего миграцию, Брюсселю и проявляют, скорее, евроскептицизм, апогеем чего стал Брекзит, то молодежь, напротив, больше выступает за европейскую интеграцию. Однако социологи считают такие настроения в значительной степени проявлением исторического пессимизма, фрустрации, неверия в будущее и просто инфантилизма – ЕС «за них сделает». Анализируя причины бунтов 2018-2019 гг. в экономически процветающих Париже, Гонконге и Сантьяго, Дж. Сакс утверждает, что они происходят тогда, когда «ощущение несправедливости начинает сочетаться с ощущением снижения социальной мобильности», когда элиты и правительства теряют связь с обществом и не знают о его настроениях.

Все указанные тенденции будут оказывать возрастающее влияние на идущую трансформацию мирового порядка. Трудно ожидать, что к 2024 году явно проступят его новые очертания. Основываясь на проведенном экспертами ИМЭМО анализе, также трудно прогнозировать возникновение «чрезвычайных обстоятельств», которые, как пишет Г. Киссинджер, нужны для появления нового мирового порядка. При сохранении значительных неопределенностей, прежде всего, касающихся Соединенных Штатов, на основных региональных направлениях эксперты не прогнозируют резкого отклонения от текущих тенденций во внутривнутриполитическом развитии государств и в их внешней политике.

В то же время, учитывая напряженность на Ближнем Востоке, общую деградацию международно-правовых режимов, прежде всего системы контроля над вооружениями, партикулярную активность акторов второго ряда (малых государств) и несистемных игроков, с одной стороны, а с другой, доминирующий в СМИ, но главное в Сети, тенденциозный и/или намеренно фейковый характер подачи информации, нельзя исключать появления «черных лебедей», которые могут резко дестабилизировать международную обстановку.

О текущей ситуации в российской экономике²⁰

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+3,3% г/г**, к уровню двухлетней давности рост на **+1,2%**. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на **+4,4% г/г** (в октябре **+5,1% г/г**), а к уровню двухлетней давности – на **+2,1%** (**+1,8%** в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил **+0,04% м/м SA** после **+0,3% м/м SA** месяцем ранее.

2. Рост **промышленного производства** в ноябре сохранился на высоком уровне – **+4,3% г/г** после **+5,3% г/г** месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: **+3,9%** после **+3,6%** в октябре. С учётом сезонности производство выросло на **+0,1% м/м SA**, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до **+3,6% г/г** после **+3,5% г/г** за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в **обрабатывающей промышленности** в ноябре вырос на **+8,1% г/г** после **+9,5% г/г** в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (**+0,1% м/м SA**). К уровню двухлетней давности: **+8,5%** в ноябре после **+8,2%** в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до **+7,5% г/г** после **+7,4% г/г** за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся **машиностроительный комплекс** (**+4,6 п.п.**, **+0,1 п.п.** по сравнению с октябрём). Вместе с **химическим** и **металлургическим** комплексами эти три сектора дают около **89%** совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: **+28,8% г/г** после **+28,2% г/г** месяцем ранее (без учёта автопроизводства **+23,9% г/г** после **+25,5% г/г**).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (**+38,9% г/г**), **электрооборудования** (**+22,8% г/г**), **автопроизводство** (**+53,1% г/г**), **прочих транспортных средств** (**+21,8% г/г**), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (**+6,5% г/г**). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: **+24,3%** после **+20,2%** месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции **металлургического комплекса** в ноябре составил **+5,7% г/г** после **+9,4% г/г** (вклад в рост обрабатывающего сектора **+1,2 п.п.** после **+2,0 п.п.**). При этом продолжился активный рост **металлургического производства**: **+4,9% г/г** после **+1,2% г/г** месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на **+10,7%** после **+10,6%** месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать **химическая промышленность**: **+13,8% г/г** после **+15,0% г/г** (вклад в рост обрабатывающего сектора **+1,4 п.п.** после **+1,6 п.п.**). Наибольший плюс – в **фармацевтической отрасли** **+28,8% г/г** после **+13,8% г/г**. В производстве **химических веществ и продуктов**, а также производстве **резиновых изделий** темпы роста составили **+11,7% г/г** после **+15,6% г/г** и **+9,9% г/г** после **+13,7% г/г** соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на **+7,4%** после **+8,6%**.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: **+0,1% г/г** после **-1,9% г/г**. К уровню двухлетней давности **-1,0%** после **-1,7%** месяцем ранее.

²⁰ О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь – декабрь 2023 года, 27 декабря 2023 г.; https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiysko_y_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.html?ysclid=lrhlhjikm882942771; https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiysko_y_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf

3.5. Устойчивым остаётся рост в **пищевой промышленности** – в ноябре **+3,3% г/г** после **+4,2% г/г** месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство **пищевых продуктов** – **+4,5% г/г** после **+5,7% г/г**, **напитков** – **+3,6% г/г** после **+4,4% г/г**. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила **+5,2%** после **+5,4%** месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы **-0,4% г/г** после **-0,1% г/г** в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала **добыча прочих полезных ископаемых** (**+26,6% г/г** после **-15,7% г/г**). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (**+0,0% м/м SA**). К уровню двухлетней давности **-2,2%** после **-2,1%** месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на **-1,1% г/г** – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост **объёма строительных работ** в годовом выражении в ноябре ускорился до **+4,8% г/г** (**+3,2% г/г** месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на **+10,1%** (**+12,2%** в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил **-0,3% м/м SA** после роста на **+0,5% м/м SA** в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на **+7,8% г/г** (**+8,1% г/г** за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов **оптовой торговли** сохранился на высоком уровне в **+19,5% г/г** после **+25,7% г/г** месяцем ранее, к уровню двухлетней давности **-5,7%** (**-3,8%** в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили **-0,4% м/м SA** после роста на **+2,4% м/м SA** в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на **+10,5% г/г** (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на **+9,6% г/г**).

7. В ноябре **грузооборот транспорта** вырос на **+0,6% г/г** после роста на **+2,9% г/г** в октябре, к уровню двухлетней давности **-4,8%** (**-3,7%** месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре **-0,4% м/м SA** после роста на **+0,2% м/м SA** в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до **-0,6% г/г** после **-0,8% г/г** за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре **грузооборот** вырос на **+0,9% г/г** после роста на **+2,6% г/г** в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили **-0,7%** после роста на **+0,1%** месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот **-0,3% м/м SA** после роста на **+0,2% м/м SA** в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на **+2,4% г/г** (после **+2,5% г/г** по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на **+25,6% г/г** после **+25,0% г/г** в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на **+1,9% м/м SA**, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на **+26,3% г/г** после **+25,6% г/г** месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: **+1,9% м/м SA**.

Рублёвое **кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты)** ускорилось до **+24,3% г/г** после **+23,8% г/г** в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: **+2,0% м/м SA** после **+2,2% м/м**.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на **+8,9% г/г** в реальном выражении после **+10,8% г/г** месяцем ранее (**+4,0%** к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на **+0,6% м/м SA** после **+1,1% м/м SA** месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на **+5,7% г/г** в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: **+10,5% г/г** в реальном выражении после **+12,7% г/г** в октябре (**+1,8%** к уровню ноября 2021 г.). С

учётом сезонности рост на **+0,6% м/м SA** после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на **+5,9% г/г** в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на **+4,2% г/г** после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: **+0,4% м/м SA** после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил **+4,3% г/г**.

Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на **+8,6% г/г** в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на **+0,9% м/м SA** после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на **+12,5% г/г** в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря **инфляция** составила **7,42%** (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре **+15,1% г/г** (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по **промышленности** в ноябре индекс вырос на **+21,9% г/г** после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – **2,9%** от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) **рост заработной платы в номинальном выражении** ускорился и составил **+17,2% г/г** после +13,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+9,9% г/г** после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на **+13,7% г/г**, реальная – на **+7,7% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,8	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

Окончание Таблицы 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь 2023	ноябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь-сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь-октябрь 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь 2023	ноябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,6	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-26,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из нее	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
Химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	6,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	6,6	16,2	9,3
Металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6

Окончание Таблицы 2. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
машиностроительный комплекс	23,3	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
группировки												
автотранспортные, прицепы и	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
полуприцепы												
прочие транспортные средства и	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
оборудование												
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие автомобильные изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,5	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/ 16,0 ¹	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

¹По состоянию на 27 декабря 2023 г.

Макроэкономический опрос Банка России²¹

Даты проведения опроса: 1 — 5 декабря 2023 года.²²

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Результаты опроса: декабрь 2023 года:

²¹ Макроэкономический опрос Банка России; https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

²² Даты проведения следующего опроса: 2 — 6 февраля 2024 года

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,6 (7,0)	5,1 (5,1)	4,0 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	6,0 (5,9)	7,0 (6,6)	4,2 (4,4)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9 (9,8)	14,0 (12,6)	9,0 (8,2)	7,0 (6,5)
ВВП (%, г/г)	5,6	-2,1	3,1 (2,5)	1,3 (1,5)	1,5 (1,5)	1,5 (1,5)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0 (3,1)	3,0 (3,2)	3,1 (3,3)	3,2 (3,5)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	13,0 (12,3)	9,2 (8,1)	6,6 (6,5)	6,1 (6,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,0 (-2,1)	-1,5 (-1,5)	-1,1 (-1,0)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	479 (484)	505 (508)	515 (518)	517 (517)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	377 (381)	390 (390)	406 (409)	414 (421)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,4 (86,0)	92,0 (94,0)	93,0 (97,5)	94,8 (98,2)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	83	80	80	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	97,9	100,9 (100,3)	102,2 (101,9)	103,8 (103,4)	105,3 (104,9)
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	6,6 (6,1)	1,8 (1,6)	2,0 (2,1)	1,9 (1,9)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	106,9 (106,4)	108,9 (108,1)	111,1 (110,3)	113,2 (112,5)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	102 (103)	115 (118)	109 (109)	104 (96)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	6,5 (6,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденция 10-90%	5,5-8,0 (5,5-7,0)				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5 (1,5)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027 – 2031 годов.			
	Центр. тенденция 10-90%	1,0-2,0 (0,9-2,0)				

* В скобках — результаты опроса в октябре 2023 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились, особенно существенно — по экспорту и импорту. Диапазоны прогнозов уровня безработицы, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода.

Обзор основных макроэкономических показателей:

Инфляция: Медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен до 7,6% (+0,6 п.п. к октябрьскому опросу). Прогнозы на следующие годы не изменились. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2025 году и останется на этом уровне в 2026 году.

Ключевая ставка: Аналитики повысили прогнозную траекторию на всем горизонте — до 9,9% годовых (+0,1 п.п.) в среднем в 2023 году, 14,0% годовых (+1,4 п.п.) в среднем в 2024 году, 9,0% годовых (+0,8 п.п.) в среднем в 2025 году, 7,0% годовых (+0,5 п.п.) в среднем в 2026 году. Аналитики также повысили оценку нейтральной ключевой ставки до 6,5% годовых (+0,5 п.п.).

ВВП: Аналитики значительно повысили прогноз ВВП на 2023 год — рост на 3,1% (+0,6 п.п.). Прогноз роста экономики в 2024 году понижен на 0,2 п.п. до 1,3%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +5,3% (опрос в октябре: +4,9%).

Уровень безработицы: Аналитики снизили прогнозы на 2023–2025 годы на 0,1–0,2 п.п. до 3,0%, 3,0% и 3,1% соответственно. Согласно ожиданиям, к концу прогнозного горизонта безработица вырастет до 3,2%.

Номинальная зарплата: Аналитики ожидают больший рост в 2023 году — на 13,0% (+0,7 п.п.) с замедлением роста до 9,2% (+1,1 п.п.) в 2024 году, до 6,6% в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2023 году реальная зарплата вырастет на 6,6%, в 2024 году — на 1,8%, в 2025 году — на 2,0%, в 2026 году — на 1,9%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 13,2% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: без существенных изменений. Аналитики ожидают постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета — 2,0% ВВП в 2023 году, 1,5% ВВП в 2024 году, 1,1% ВВП в 2025 году и 1,0% ВВП 2026 году.

Экспорт товаров и услуг: изменения незначительные. Прогнозы на 2023–2025 годы немного понижены — до 479 млрд долл. США (-5 млрд долл.), 505 млрд долл. США (-3 млрд долл.), 515 млрд долл. США (-3 млрд долл.). Прогноз на конец горизонта не изменился — 517 млрд долл. США. Это на 6% ниже, чем в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: изменения незначительные. Прогноз стоимостных объемов импорта на 2023 год — 377 млрд долл. США (-4 млрд долл. США), на 2024 год — 390 млрд долл. США, на 2025 год — 406 млрд долл. США (-3 млрд долл. США). Прогноз аналитиков на конец прогнозного горизонта — 414 млрд долл. США (-7 млрд долл. США). Это на 9% выше, чем в 2021 году.

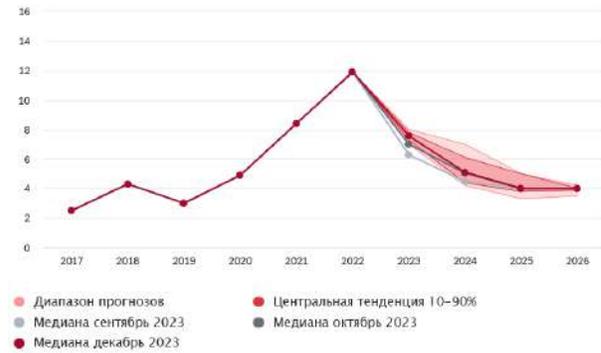
Курс USD/RUB: Аналитики пересмотрели траекторию курса в сторону более сильного рубля на всем горизонте, но с прежней тенденцией к постепенному ослаблению. Прогноз на 2023 год — 85,4 рублей за доллар (предполагает средний курс в декабре 2023 года 93,6 рублей за доллар), на 2024 год — 92,0 рублей за доллар, на 2025 год — 93,0 рублей за доллар, на 2026 год — 94,8 рублей за доллар (пересмотр на -0,7–4,6% с октябрьского опроса).

Цена на нефть марки Brent: Согласно ожиданиям, в среднем за 2023 год нефть марки Brent будет стоить 83 долл. США за баррель (предполагает цену в декабре 2023 года в среднем 80 долл. США за баррель). Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. США за баррель в 2024 и 2025 годах и 75 долл. США за баррель в 2026 году.

Графики:

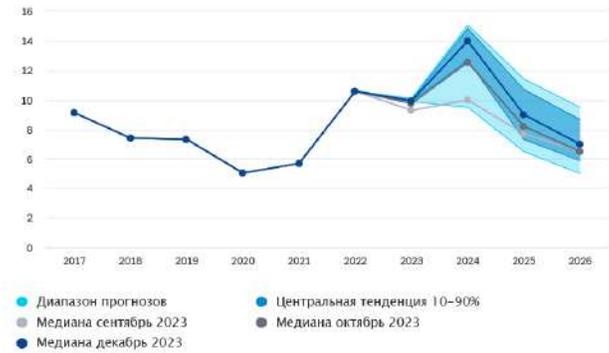
ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



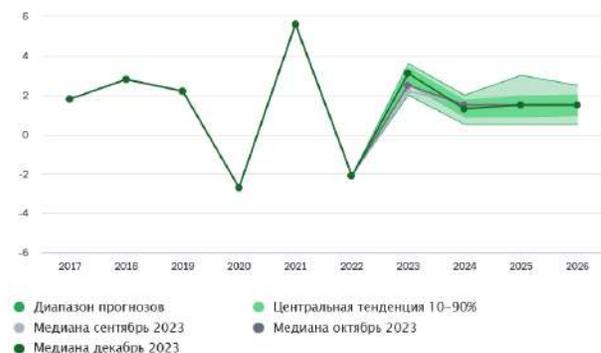
Ключевая ставка

% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней



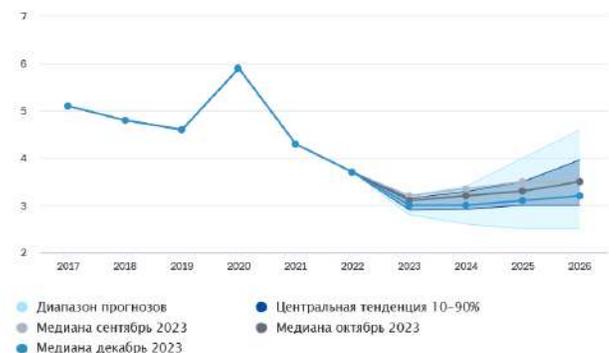
ВВП

%, г/г



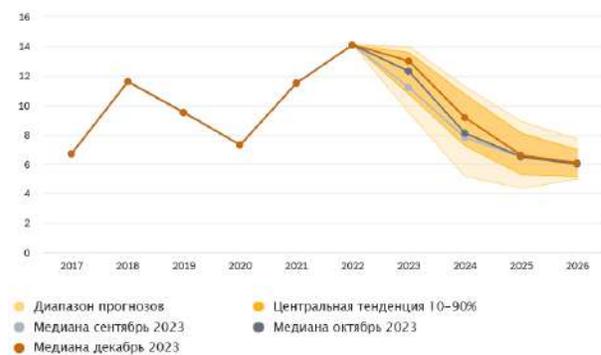
Уровень безработицы

%, дек., без исключения сезонности



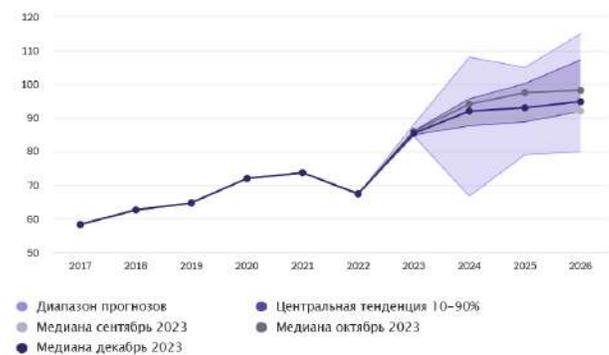
Номинальная заработная плата

%, г/г



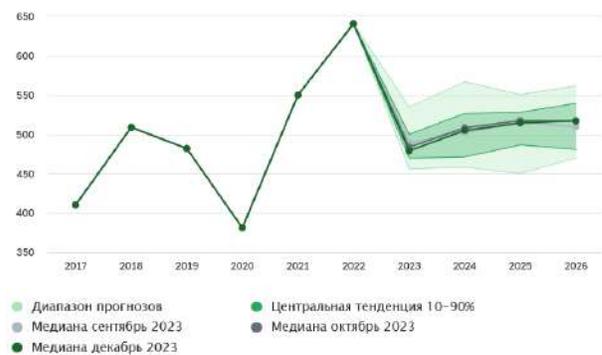
Курс (USD/RUB)

руб. за долл., в среднем за год



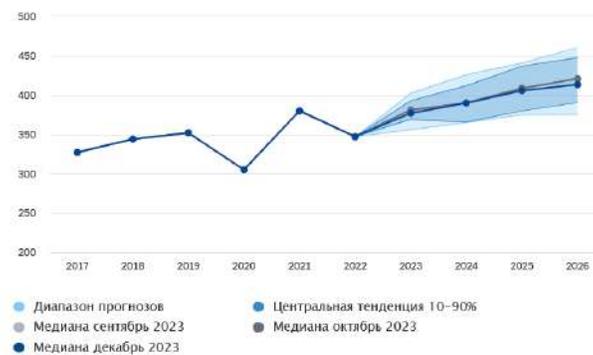
Экспорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



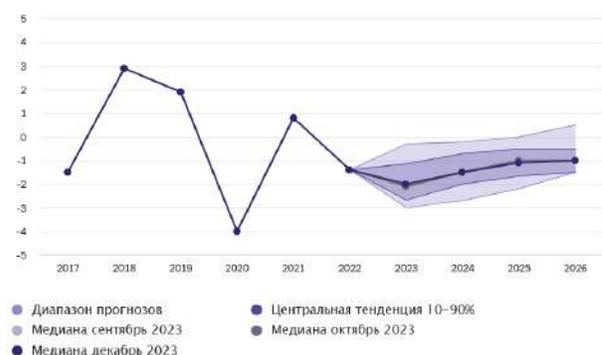
Импорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



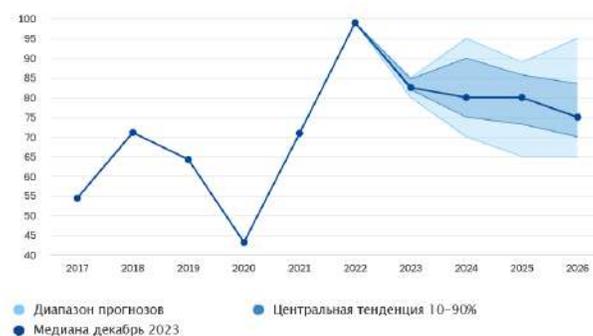
Баланс консолидированного бюджета

% ВВП за соответствующий год



Цена на нефть марки Brent

долл. США за баррель, в среднем за год



* Примечание: на графиках верхняя и нижняя границы закрашенной области равны максимальному и минимальному прогнозу.

Более яркая область в центре — диапазон от 10 до 90 процентов.

14.1.2. Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки

Общие сведения о регионе²³

Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа и Центрального экономического района.

Ивановская область расположена в центре европейской части России, на пересечении основных транспортных магистралей, соединяющих московский и западный регионы Российской Федерации с восточными и северо-восточными районами страны.

На северо-западе Ивановская область граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской, на востоке с Нижегородской, на юге с Владимирской областью.

Протяженность территории Ивановской области с севера на юг — 158 км, с запада на восток — 230 км. Площадь — 21 437 км² (одна из самых маленьких областей России, 74-е место среди регионов Российской Федерации). Областной центр — город Иваново (расстояние до Москвы — 275 км).

Численность населения Ивановской области по актуальным данным Росстата составляет 914 725 чел. (56-е место среди регионов Российской Федерации). Плотность населения — 42,67 чел./км². Городское население — 82,8%.

Большая часть территории лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Поверхность Ивановской области представляет собой полого-волнистую, местами плоскую низменную

²³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Ивановская_область

равнину, абсолютная высота которой только на крайнем юго-востоке области, где к её границе подходят склоны Московской возвышенности, достигает 212 м над уровнем моря. Самая низкая точка области — 75 м над уровнем моря — находится на берегу реки Клязьмы.

Климат области умеренно-континентальный.

Суммарная радиация равна 88 ккал на см² в год. Радиационный баланс положительный и составляет около 28 ккал на см².

Код субъекта Российской Федерации (региона) — 37.

Образование области

Ивановский край издревле являлся одним из центров ткачества и переработки льна в России. Уже в первой трети XIX века за Ивановом и окружающими его селами и деревнями, за уездными городами Шуей и Кинешмой прочно закрепляется репутация текстильного края. Край производил большую часть хлопчатобумажной продукции России, его сравнивали с Англией, в то время славившейся своим текстилем. На крупнейших ярмарках заводится «особенный ряд», названный ивановским. К концу XIX века, как результат бурного развития промышленности после освобождения крестьян в 1861 года, в России сложился целый ряд крупных экономических районов. Одним из них был Иваново-Вознесенский промышленный район, охватывающий северные индустриальные уезды Владимирской губернии и южные индустриальные уезды Костромской губернии.

В 1871 году село Иваново и посад Вознесенский получили статус безуездного города под названием Иваново-Вознесенск. В момент образования в нём насчитывалось 48 фабрик и заводов, на которых работало свыше 10 тысяч рабочих. В 1871 году в общем количестве предприятий, расположенных в Ивановском районе, текстильные составляли 18 процентов, но они концентрировали более 80 процентов рабочих и давали почти 90 процентов промышленной продукции. Значительная часть остальных предприятий была тесно связана с основной, текстильной отраслью: они производили оборудование, красители и другую продукцию, необходимую для производства тканей. За период 1867—1913 гг. в текстильной промышленности края произошло сокращение числа предприятий с 357 до 243. Одновременно количество занятых на них рабочих возросло с 62 тысяч до 260 тысяч, или более чем в 4 раза. Росту крупной промышленности способствовало широкое применение паровых машин. Первые паровые двигатели появились в Иваново в 1832 году, в Шуе — в 1846-м.

Процесс концентрации промышленности и применение паровых двигателей способствовали образованию и укрупнению промышленных центров. К 1879 году такими центрами в Ивановском крае были города Иваново-Вознесенск (49 предприятий), Шуя (38), Кинешма (4), села Тейково (4), Кохма (9), Яковлевское (5), Родники (4) и ряд других, предприятия которых были тесно связаны с текстильными фабриками Иваново-Вознесенска. Развитию текстильной промышленности благоприятствовали и неплохие транспортные условия. Реки Волга, Ока и Кама связывали край с хлебородным юго-востоком, горнорудным Уралом, с центром России, с Балтийским и Каспийским морями. В 60-х годах XIX века была построена железная дорога, которая дала Иваново-Вознесенску транспортный выход на Нижний Новгород, Москву, Кинешму. В итоге промышленность края получила еще более широкие возможности для получения сырья и вывоза продукции на рынки сбыта. Иваново-Вознесенск быстро рос. Уже к 1900 году в нем было 59 промышленных предприятий, а число рабочих достигло 27 тысяч человек. Развитие хлопчатобумажной, металлообрабатывающей, химической, машиностроительной промышленности сделало Иваново-Вознесенск производственным центром крупного текстильного района.

После Октябрьской социалистической революции 20 июня 1918 года постановлением коллегии при народном комиссаре по внутренним делам была утверждена Иваново-Вознесенская губерния с центром в городе Иваново-Вознесенске в составе территорий, определенных III съездом Советов Иваново-Кинешемского района. Некоторое время после своего появления новая губерния называлась Ивановской, но очень быстро название сменили на Иваново-Вознесенскую.

В январе 1929 года после ликвидации губерний была образована Ивановская Промышленная область.

11 марта 1936 года из состава Ивановской промышленной области была выделена Ярославская область, а оставшаяся часть переименована в Ивановскую область.

14 августа 1944 года из состава Ивановской области были выделены Костромская и Владимирская области.

Современные границы Ивановская область приобрела в 1994 году после передачи Сокольского района в состав Нижегородской области.

Карта Ивановской области



Административно-территориальное деление Ивановской области²⁴

Согласно закону Ивановской области от 14 декабря 2010 года № 145-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Ивановской области», Ивановская область включает следующие административно-территориальные единицы:

- 21 район;
- 6 городов, соответствующих категории городов областного подчинения, не входящих в состав районов (Вичуга, Иваново, Кинешма, Кохма, Тейково, Шуя).

²⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/Административно-территориальное_деление_Ивановской_области

Административным центром Ивановской области является город Иваново. Город Иваново разделён на четыре района: Ленинский район, Советский район, Октябрьский район, Фрунзенский район.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Ивановской области всего образовано 144 муниципальных образования:

- 6 городских округов (Вичуга, Иваново, Кинешма, Кохма, Тейково, Шуя);
- 21 муниципальный район;
 - 24 городских поселений,
 - 92 сельских поселений.

Городские округа:

- Вичуга
- Иваново
- Кинешма
- Кохма
- Тейково
- Шуя

Муниципальные районы:

- Верхнеландеховский район (Верхний Ландех)
- Вичугский район (Вичуга, не входит в район)
- Гаврилово-Посадский район (Гаврилов Посад)
- Заволжский район (Заволжск)
- Ивановский район (Иваново, не входит в район)
- Ильинский район (Ильинское-Хованское)
- Кинешемский район (Кинешма, не входит в район)
- Комсомольский район (Комсомольск)
- Лежневский район (Лежнево)
- Лухский район (Лух)
- Палехский район (Палех)
- Пестяковский район (Пестяки)
- Приволжский район (Приволжск)
- Пучежский район (Пучеж)
- Родниковский район (Родники)
- Савинский район (Савино)
- Тейковский район (Тейково, не входит в район)
- Фурмановский район (Фурманов)
- Шуйский район (Шуя, не входит в район)
- Южский район (Южа)
- Юрьеvecкий район (Юрьеvec)



- Областной центр
- Городские округа
- Города районного подчинения
- Посёлки городского типа
- Сельские населённые пункты

*Экономика Ивановской области*²⁵

Основу экономики Ивановской области составляет промышленное производство с доминирующим положением текстильной и швейной промышленности. Большой вклад в экономику региона также вносят производство пищевых продуктов, металлургическое производство, производство транспортных средств, машин и оборудования.

В структуре промышленного производства наибольший удельный вес занимают обрабатывающие производства – 85%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 11,8%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 2,7%, добыча полезных ископаемых - 0,4%.

Основу экономического потенциала Ивановской области, по-прежнему, составляют предприятия по производству текстильных изделий и одежды. В структуре обрабатывающих производств их доля составляет 41,3%, машиностроения – 28,1%, производства пищевых продуктов – 7,7%. Удельный вес этих отраслей составляет 77,1% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Крупнейшими предприятиями региона по производству текстильных изделий являются ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «ТДЛ Текстиль», ООО «Протекс», Группа компаний «Нордтекс», Группа компаний «Русский дом», ООО «МИРтекс» и другие.

²⁵ <http://orv.gov.ru/Regions/Details/41>

Производством одежды в регионе занимаются следующие ведущие швейные предприятия: ООО «Исток-Пром», Группа компаний «Бисер», Группа компаний «Валенти», ПАО «Спецтекстиль», а также субъекты малого и среднего предпринимательства, специализирующиеся на выпуске трикотажных изделий и постельных принадлежностей.

Машиностроение является второй по значимости отраслью промышленности региона. Крупными предприятиями этой отрасли являются Машиностроительная Группа КРАНЭКС, ООО «ИМЗ АВТОКРАН», ООО «Профессионал», ООО «Верхневолжский СМЦ», ЗАО «Электроконтакт», ОАО «308 АРЗ», ООО «Ивановский станкостроительный завод», ООО «Нейрософт», ООО «КейЭйСи», АО «Ивановский кабельный завод», филиал ООО «ПК Аквариус» и другие.

Обзор социально-экономического развития Ивановской области²⁶

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за 11 месяцев 2023 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост введенного жилья на 13,8%, оборота розничной торговли – на 2,8%, объема платных услуг населению – на 1,8%. Оборот общественного питания снизился на 4,2% к соответствующему периоду 2022 года, объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», снизился на 4,0%.

В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров – 52,4%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,6%. Наибольшая доля товарооборота Ивановской области приходилась на торгующие организации и индивидуальных предпринимателей, реализующие товары вне рынка - 98,8%, на розничные рынки и ярмарки приходилось 1,2%.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 101,7%. Рост ИПП связан с ростом производства в обрабатывающих отраслях (на 2,5%), доля которых занимает 88,7% в промышленности региона, и ростом производства по добыче полезных ископаемых (на 9,6%).

При этом наблюдалось снижение производства по двум основным видам экономической деятельности промышленности: по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – на 2,8% и водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 1,5% (удельный вес данных производств в промышленности 10,8%).

Наибольший рост индекса производства отмечен в отдельных отраслях обрабатывающих производств: металлургическом – на 35,4%, резиновых и пластмассовых изделий – на 16,2%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 16,4%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 9,0%. В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: по производству одежды – 98,5%, по производству текстильных изделий – 105,1%.

В структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали производство текстильных изделий и одежды (45,4%), машиностроительный комплекс (26,9%), производство пищевых продуктов и напитков (8,4%). Удельный вес этих отраслей составил 80,7% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь – ноябрь 2023 года составил 105,1% (по Российской Федерации - 105,7%), в том числе на продовольственные товары - 102,8% (по Российской Федерации - 104,0%), непродовольственные товары - 103,5% (по Российской Федерации - 103,99%).

²⁶

<https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/?ysclid=lrhnmh13sr248478563>,
https://37.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/12_2023.pdf

За 10 месяцев 2023 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 13,1%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 107,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за 9 месяцев 2023 года вырос на 7,5% по сравнению с январем – сентябрем 2022 года.

Объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2023 года вырос на 6,8% к январю – сентябрю 2022 года (по Российской Федерации – 110,0%).

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.12.2023 составил 0,3% (на 01.12.2022 – 0,5%).

Таблица №14.1.2.1.

Основные экономические и социальные показатели Ивановской области

	Ноябрь 2023г.	Январь- ноябрь 2023г.	Ноябрь 2023 г. в % к		Январь- ноябрь 2023г. в % к январю- ноябрю 2022г.	Справочно		
			ноябрю 2022г.	октябрю 2023г.		Ноябрь 2022г. в % к		Январь- ноябрь 2022г. в % к январю- ноябрю 2021г.
						ноябрю 2021г.	октябрю 2022г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	104,7	106,4	101,7	102,3	106,4	101,8
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	6278,8	54357,2	45,6	87,7	96,0	145,0	176,7	100,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	15,0	434,6	147,4	68,4	113,8	13,8	22,2	127,2
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	17,0	199,0	110,0	76,1	114,7	114,3	81,4	104,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	22020,9	233490,5	93,9	97,9	102,8	109,5	98,3	101,0
Оборот общественного питания, млн рублей	582,3	7366,0	76,6	95,5	95,8	85,0	100,5	86,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	5099,7	53064,7	99,6	100,6	101,8	104,8	102,2	103,2 ³⁾
Индекс потребительских цен	x	x	107,0	101,1	106,8 ⁴⁾	113,6	100,4	112,5 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	x	x	112,9	100,6	111,8 ⁴⁾	110,0	101,6	109,4 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{5,6)}								
номинальная, рублей	43143,3	40049,6	117,9 ⁷⁾	107,3 ⁸⁾	113,1 ⁹⁾	109,4 ¹⁰⁾	102,7 ¹¹⁾	109,7 ¹²⁾
реальная	x	x	111,0 ⁷⁾	106,5 ⁸⁾	107,8 ⁹⁾	95,9 ¹⁰⁾	102,7 ¹¹⁾	94,1 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹³⁾	1,5	x	54,6 ⁷⁾	77,4 ⁸⁾	x	66,7 ¹⁰⁾	90,2 ¹¹⁾	x

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

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

³⁾ Оперативные данные уточнены на основании данных, полученных по результатам годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

⁴⁾ Ноябрь к декабрю предыдущего года

⁵⁾ Соответственно за октябрь 2023 г.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Октябрь 2023 г. в процентах к октябрю 2022 г.

⁸⁾ Октябрь 2023 г. в процентах к сентябрю 2023 г.

⁹⁾ Январь-октябрь 2023 г. в процентах к январю-октябрю 2022 г.

¹⁰⁾ Октябрь 2022 г. в процентах к октябрю 2021 г.

¹¹⁾ Октябрь 2022 г. в процентах к сентябрю 2022 г.

¹²⁾ Январь-октябрь 2022 г. в процентах к январю-октябрю 2021 г.

¹³⁾ На конец октября

14.2. Определение сегмента рынка, необходимого для определения стоимости объекта оценки

Рынок - это конкурентная форма связи между хозяйствующими субъектами. В узком понимании рынок выражает связь между продавцами, посредниками-торговцами и покупателями. Рынок осуществляет свои функции благодаря деятельности его участников – субъектов рынка.

Субъекты рынка – это те, кто принимает экономические решения и осуществляет рыночные действия. Основными субъектами рынка являются продавцы и покупатели.

Объекты рынка – это все то, на что направлены рыночные отношения и действия субъектов рынка. Объектами рынка являются экономические ресурсы, товары и услуги, деньги, ценные бумаги и т.п.

Сегментация (сегментирование) — разделение рынка на группы покупателей, обладающих схожими характеристиками, с целью изучения их реакции на тот или иной объект рынка и выбора целевых сегментов рынка.

Сегментация может быть проведена по различным признакам и направлениям. В основу сегментации могут быть положены и **характеристики объектов рынка**, за которыми стоят соответствующие группы покупателей.

Таблица №14.2.1.

Рынок / сегмент рынка объекта оценки

Вид объекта оценки	Объект недвижимости
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение
Номер (тип) этажа, на котором расположено помещение	Этаж №1
Первичный объект недвижимости²⁷	Многоквартирный дом
Принадлежность к рынку	Коммерческая недвижимость ²⁸
Исследуемый вид рынка	Вторичный рынок ²⁹
Сегмент рынка, к которому относятся виды использования объектов недвижимости, необходимые для определения стоимости объекта оценки	Объекты коммерческой недвижимости – помещения свободного назначения (ПСН) ³⁰ , расположенные на первых этажах жилых многоквартирных домов
Территория исследования	Ивановская область, населенные пункты, относящиеся к райцентрам и городским округам с развитой промышленностью, численностью населения до 60 тыс. человек

²⁷ Под *первичными* объектами недвижимости понимаются здания, сооружения; *вторичные* объекты недвижимости – это помещения и прочие составляющие зданий, сооружений

²⁸ Нежилая или коммерческая недвижимость — это любые здания, сооружения или помещения, которые не предназначены для проживания

²⁹ Вторичный рынок - это рынок, на котором обращаются объекты недвижимости, поставленные на кадастровый учёт и имеющие правообладателя (собственника)

³⁰ Объекты (или помещения) свободного назначения (ОСН, ПСН) — многофункциональные объекты (или помещения), которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис, услуги, торговлю, склад и др.)

14.3. Обзор информации, характеризующей рынок и сегмент рынка, к которому относятся виды использования объектов недвижимости, необходимые для определения стоимости объекта оценки

Основные факторы ценообразования на рынке недвижимости

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения³¹):

- 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.³²

Активные и неактивные рынки³³

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка недвижимости.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, пользующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

³¹ Элементы сравнения — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости

³² Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII. Подходы к оценке, п. 22, е)

³³ Справочники оценщика недвижимости под ред. Л.А.Лейфера

Классификация коммерческой недвижимости по различным признакам

В зависимости от назначения (вида использования) рынок коммерческой недвижимости подразделяется на два основных сектора:

- офисно-торговая недвижимость,
- производственно-складская недвижимость.

Два основных типа объектов коммерческой недвижимости:

- встроенные помещения,
- отдельно стоящие здания.

Объекты коммерческой недвижимости могут быть:

- монопрофильными,
- многофункциональными.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка к которому относятся виды использования объектов недвижимости, необходимые для определения стоимости объекта оценки³⁴

Под объектами недвижимости, определяющими сегмент рынка, необходимый для определения стоимости объекта оценки, понимаются **объекты коммерческой недвижимости³⁵, а именно - помещения свободного назначения (ПСН)³⁶, расположенные на первых этажах жилых многоквартирных домов.**

Территория исследования: **г. Фурманов и прочие населенные пункты Ивановской области, относящиеся к райцентрам и городским округам с развитой промышленностью, численностью населения до 60 тыс. человек.**

Фактор масштаба (общая площадь): **до 300 кв. м.**

Результаты информационного поиска рыночных продаж по заданным критериям, с ценами и характеристиками объектов недвижимости, доступными для анализа:

³⁴ <https://www.avito.ru/>, <https://ivanovo.cian.ru/>, <https://ivanovo.move.ru/>, <https://ivanovo-region.afy.ru/> и др. интернет-сервисы для размещения объявлений о недвижимости

³⁵ Нежилая или коммерческая недвижимость — это любые здания, сооружения или помещения, которые не предназначены для проживания

³⁶ Объекты (или помещения) свободного назначения (ОСН, ПСН) — многофункциональные объекты (или помещения), которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис, услуги, торговлю, склад и др.)

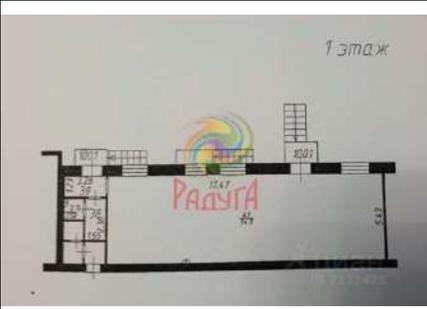
Таблица №14.3.1.

Предложения по продаже помещений свободного назначения (ПСН), расположенных на первых этажах жилых многоквартирных домов, представленных на рынке коммерческой недвижимости в г. Фурманов и прочих населенных пунктах Ивановской области, относящихся к райцентрам и городским округам с развитой промышленностью, численностью населения до 60 тыс. человек

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ивановская область, г.Фурманов, ул.Социалистическая, д.8		76,3	2 500 000	32 765	окт.2023-январь.2024	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_76_kv_m_furmanov_socialisticheskaya_ulica_8_68716_92027/

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Ивановская область, г.Фурманов, ул.Пролетарская, д.9		33	1 050 000	31 818	окт.2023-январь.2024	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_33_kv_m_furmanov_proletarskaya_ulica_9_6896742089/

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
3	Ивановская область, г. Шуя, ул.2-я Восточная, д.25	  	104	2 600 000	25 000	окт.2023-январь.2024	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_104_kv_m_shuya_2-ya_vostochnaya_ulica_25_6893136020/

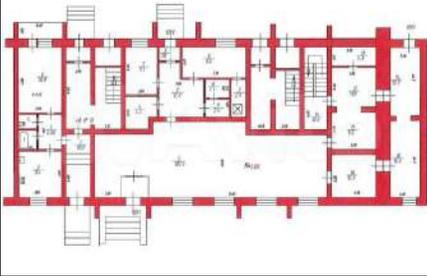
№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
4	Ивановская область, г.Кохма, ул.Октябрьская, д.64	    	101,2	3 300 000	32 609	дек.2023-январь.2024	https://cre.mirkvartir.ru/314785775/

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
5	Ивановская область, г.Заволжск, ул.Мира, д.14		43	1 200 000	27 907	окт.2023- январь.2024	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_43_kvml_zavoljsk_ulica_mira_14_6868060797/

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
6	Ивановская область, г.Заволжск, ул.Мира, д.44А		191,8	2 950 000	15 381	дек.2023-январь.2024	https://www.avito.ru/za-volzhs-kommercheskaya-vedvizhimost-svobodnogo-naznacheniya-191.8-m-2508222539

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
7	Ивановская область, г.Комсомольск, ул.Колганова, д.5		27	900 000	33 333	дек.2023-январь.2024	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/296297281/ ; https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_27_kv_ivanovskaya_komsomolskiy_komsomolskoe_komsomolsk_ul_kolganova_5_6915504961/

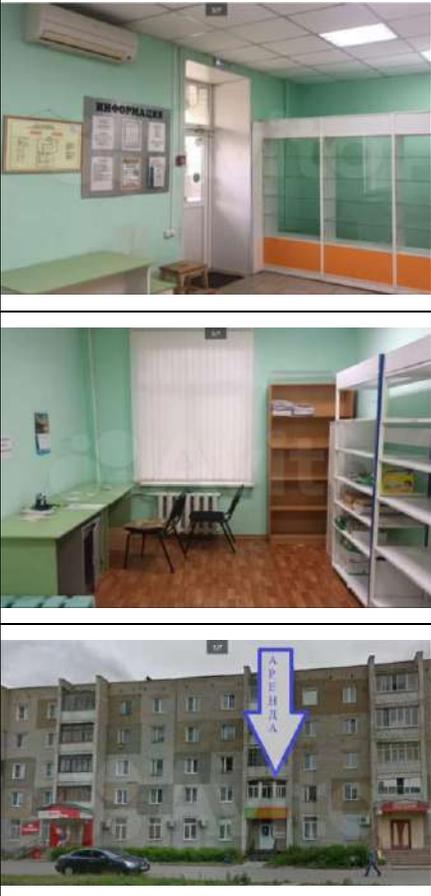
№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
8	Ивановская область, г.Комсомольск, ул.Чкалова, д.1		63	600 000	9 524	янв.2024	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_63_m_3559070860

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
9	Ивановская область, г.Комсомольск, ул.Люлина, д.34А	  	226,9	1 490 000	6 567	янв.2024	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_226.9_m_3254827577

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
10	Ивановская область, г.Пучеж, ул.Советская, д.4	 	164,5	3 500 000	21 277	окт.2023-январь.2024	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_165_kv_m_puchej_sovetskaya_ulica_4_6861057368/
Интервалы значений (min, max) удельной цены (в рублях за 1 кв. м общей площади):							
нижняя граница					6 567		
верхняя граница					33 333		

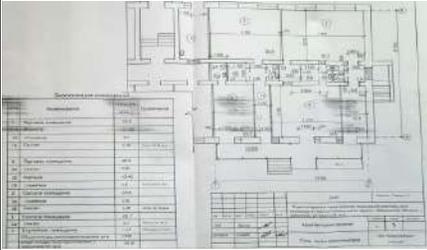
Таблица №14.3.2.

Предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН), расположенных на первых этажах жилых многоквартирных домов, представленных на рынке коммерческой недвижимости в г. Фурманов и прочих населенных пунктах Ивановской области, относящихся к райцентрам и городским округам с развитой промышленностью, численностью населения до 60 тыс. человек

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Арендная ставка, руб./м2 в месяц	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ивановская область, г.Фурманов, ул.Тимирязева, д.23		65	32 000	492	нояб.2023-январь.2024	https://arendacre.mirkyartir.ru/312753201/

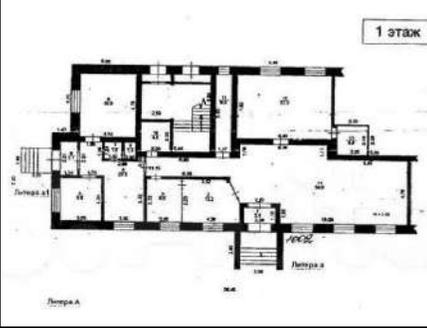
№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Арендная ставка, руб./м2 в месяц	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Ивановская область, г.Вичуга, ул.Покровского, д.17		91	-	550	дек.2023-январь.2024	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_91_m_3427496572

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Арендная ставка, руб./м2 в месяц	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
3	Ивановская область, г.Шуя, ул.Советская, д.2		168,4	70 000	416	дек.2023- январь.2024	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/292399622/

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Арендная ставка, руб./м2 в месяц	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
4	Ивановская область, г.Заволжск, ул.Мира, д.29		51,24	22 950	448	нояб.2023- январь.2024	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/294478583/
			60,61	27 000	445		
			39,73	18 000	453		
			23,1	10 350	448		
5	Ивановская область, г.Приволжск, ул.Костромская, д.4		39,3	24 759	630	дек.2023- январь.2024	https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdacha_ot_sobstvennika_3580855245
							

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Арендная ставка, руб./м2 в месяц	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
6	Ивановская область, г.Комсомольск, ул.Пионерская, д.10		25	15 000	600	дек.2023-январь.2024	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_25_m_2537901544

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Арендная ставка, руб./м2 в месяц	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
7	Ивановская область, г.Вичуга, ул.Богдана Хмельницкого, д.3		45	20 000	444	янв.2024	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_1506620964

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Арендная ставка, руб./м2 в месяц	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
8	Ивановская область, г.Заволжск, ул.Мира, д.44А	  	191,8	95 900	500	окт.2023-январь.2024	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/287588439/

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Арендная ставка, руб./м2 в месяц	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
Интервалы значений (min, max) арендной ставки (в рублях за 1 кв. м арендной площади в месяц):							
				нижняя граница	416		
				верхняя граница	630		

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относятся виды использования объектов недвижимости, необходимые для определения стоимости объекта оценки

1. Типичными ценообразующими факторами на рынке недвижимости являются следующие элементы сравнения³⁷:

- 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.³⁸

Среди них наиболее значительными и воздействующими факторами, формирующими цену объектов недвижимости в сегменте рынка, к которому относятся виды использования, необходимые для определения стоимости объекта оценки, являются:

- 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);
- местонахождение/местоположение (статус населенного пункта, территориальная / функциональная зона расположения в населенном пункте, а также такие характеристики локального местоположения, как расположение относительно красной линии, доступ к объекту (учитывается фактор ограниченности доступа), близость к остановкам общественного транспорта);
- тип объекта недвижимости (встроенное помещение);
- физические и функциональные характеристики объекта недвижимости, такие как, общая площадь (фактор масштаба), класс качества, материал стен, физическое состояние, обеспеченность коммуникациями, внутреннее состояние (уровень и качество отделки, состояние инженерно-технических систем и устройств), этаж расположения, наличие отдельного входа, функциональное назначение;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

³⁷ Элементы сравнения — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости

³⁸ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII. Подходы к оценке, п. 22, е)

2. По результатам проведенного исследования рынка и анализа рыночной информации следуют выводы:

- местный рынок коммерческой недвижимости (в месте нахождения объекта оценки) – имеет низкий уровень развития, слабо развит, на дату оценки на рынке коммерческой недвижимости города Фурманов присутствуют единичные предложения по продаже и аренде объектов недвижимости, схожих с объектом оценки;
- интервалы значений (min, max) удельных цен предложения по продаже помещений свободного назначения (ПСН), расположенных на первых этажах жилых многоквартирных домов, представленных на дату оценки на рынке коммерческой недвижимости в г. Фурманов и прочих населенных пунктах Ивановской области, относящихся к райцентрам и городским округам с развитой промышленностью, численностью населения до 60 тыс. человек, составляют: 6 567 – 33 333 руб. за 1 кв. м общей площади продаваемой недвижимости (по данным 10 наблюдений), в том числе в г. Фурманов: 31 818 – 32 765 руб. за 1 кв. м (по данным 2 наблюдений);
- интервалы значений (min, max) рыночных арендных ставок в отношении помещений свободного назначения (ПСН), расположенных на первых этажах жилых многоквартирных домов, представленных на дату оценки на рынке коммерческой недвижимости в г. Фурманов и прочих населенных пунктах Ивановской области, относящихся к райцентрам и городским округам с развитой промышленностью, численностью населения до 60 тыс. человек, составляют: 416 – 630 руб. за 1 кв. м арендной площади в расчете за 1 месяц арендного периода (по данным 8 наблюдений), в том числе в г. Фурманов: 492 руб. за 1 кв. м в месяц (по данным 1 наблюдения);
- проанализированный рынок/сегмент рынка, к которому относится объект оценки – несбалансированный;
- разброс цен (торговый диапазон) – широкий;
- уровень спроса – низкий;
- интенсивность продаж (торговая активность) – низкая;
- сроки рыночной экспозиции – длительные.

На основании проведенного анализа рынка и выводов относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относятся виды использования, необходимые для определения стоимости объекта оценки, интервалы значений цен предложения по продаже и арендных ставок определены (зафиксированы рынком) в следующих границах: цены продажи от 6 567 до 33 333 руб. за 1 кв. м общей площади продаваемой недвижимости, арендные ставки от 416 до 630 руб. за 1 кв. м арендной площади в расчете за 1 месяц арендного периода (по всей совокупности наблюдений); по характеру ликвидности объект оценки относится к неактивному (пассивному) рынку.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

15.1. Основные этапы процесса оценки³⁹

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

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

15.2. Подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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*

³⁹ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I, пп. 1-3

подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).⁴⁰

Согласно п.22 ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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.

⁴⁰ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. II, п. 4

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.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).⁴¹

Согласно п.23 ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного

⁴¹ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III, п. 11

метода выполняется путем деления соответствующего рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.⁴²

Согласно п.24 ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования

⁴² Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст.IV, п.24

(например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

15.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно п. 2 раздела I ФСО V *«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.»*. Согласно ст. 14 Закона № 135-

ФЗ «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки; ...». Согласно п. 1 раздела I ФСО V «Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки ...».

В рамках настоящей оценки оценщиком рассмотрена возможность применения всех трех основных подходов к оценке. При выборе подходов и методов оценки оценщиком учтена специфика объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

С учетом указанных факторов, для получения наиболее достоверных результатов оценки, в настоящей оценке установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения *сравнительного и доходного подходов к оценке*.

Сравнительный подход имеет обоснованное применение, так как в сегменте рынка, к которому относятся виды использования, необходимые для определения стоимости объекта оценки, подобрано достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений по продаже и доступными для анализа характеристиками.

Доходный подход имеет обоснованное применение, так как объект оценки потенциально способен быть источником регулярных потоков доходов от сдачи в аренду и в сегменте рынка, к которому относятся виды использования, необходимые для определения стоимости объекта оценки, подобрано достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений по аренде и доступными для анализа характеристиками.

Затратный подход в настоящей оценке не имеет применения по следующим основаниям: затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений, кроме того, затратный подход рекомендуется использовать в тех случаях, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, то есть, согласно положениям действующих стандартов оценки, затратный подход не рекомендуется для использования в оценке объектов недвижимости, подобных объекту оценки - помещений, являющихся частями объектов капитального строительства, при этом в ходе исследования рынка и сбора информации, существенной для целей настоящей оценки, получено достаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, имеющих преимущество при выборе подходов к оценке в случае оценки коммерческой недвижимости.

Таким образом, оценка объекта оценки проводится с применением двух из трех основных подходов к оценке: сравнительным и доходным подходами к оценке.

При применении сравнительного подхода к оценке используется метод сравнения продаж (метод корректировок), основанный на прямом сопоставлении оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов.

Помимо определения рыночной стоимости, сравнительный подход используется для определения величины другого расчетного показателя – рыночной арендной ставки, соответствующей объекту оценки, необходимой для расчета рыночной стоимости объекта оценки при применении доходного подхода к оценке.

При применении доходного подхода к оценке используется метод, основанный на прямой капитализации будущих денежных потоков (доходов) от предполагаемой аренды объекта оценки.

15.4. Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов

Расчеты стоимости объекта оценки проведены в следующей последовательности:

- 1) применение сравнительного подхода к оценке;
- 2) применение доходного подхода к оценке.

15.4.1. Применение сравнительного подхода к оценке

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки, оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках применения сравнительного подхода к оценке используется **метод сравнения продаж (метод корректировок), основанный на прямом сопоставлении оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов.**

Последовательность применения метода сравнения продаж (метода корректировок) для оценки недвижимости: на основании рыночной информации с данными о ценах и характеристиках объектов-аналогов формируется выборка объектов сравнения для использования в расчете стоимости оцениваемого объекта недвижимости (объекта оценки); каждый объект сравнения (объект-аналог) сравнивается с оцениваемым объектом недвижимости (объектом оценки) по существенным, единообразным, поддающимся анализу, ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и далее цена каждого объекта сравнения (объекта-аналога) корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости (объекта оценки).

Подбор объектов-аналогов при применении сравнительного подхода к оценке проводится по принципу сравнительно большего сходства (сопоставимости) объектов сравнения (объектов-аналогов) с оцениваемым объектом недвижимости (объектом оценки) по совокупности существенных признаков (элементов сравнения).

Элементы сравнения — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости.

Наиболее значительными и воздействующими факторами, формирующими цену объектов недвижимости в сегменте рынка, к которому относятся виды использования, необходимые для определения стоимости объекта оценки, являются 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);
- местонахождение/местоположение (статус населенного пункта, территориальная / функциональная зона расположения в населенном пункте, а также такие характеристики локального местоположения, как расположение относительно красной линии, доступ к объекту (учитывается фактор ограниченности доступа), близость к остановкам общественного транспорта);
- тип объекта недвижимости (встроенное помещение);
- физические и функциональные характеристики объекта недвижимости, такие как, общая площадь (фактор масштаба), класс качества, материал стен, физическое состояние, обеспеченность коммуникациями, внутреннее состояние (уровень и качество отделки, состояние инженерно-технических систем и устройств), этаж расположения, наличие отдельного входа, функциональное назначение;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. При оценке объектов недвижимости, единицами сравнения являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения, являющуюся основной количественной характеристикой конкретного объекта недвижимости.

В настоящей оценке единицами сравнения являются: 1) цена в рублях за квадратный метр общей площади объекта недвижимости – при определении рыночной стоимости объекта оценки, 2) арендная ставка в рублях за квадратный метр арендной площади объекта недвижимости в расчете за один месяц арендного периода – при определении рыночной арендной ставки, соответствующей объекту оценки, необходимой для расчета рыночной стоимости объекта оценки при применении доходного подхода к оценке.

Корректировка — математическое действие, учитывающее разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами недвижимости, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения (конкретного объекта-аналога) к объекту оценки».

В настоящей оценке величины корректировок определяются способом экспертного обоснования с использованием справочников оценщика недвижимости. Корректировки цен объектов-аналогов рассчитываются в процентном и денежном выражении.

Основополагающими **принципами** при определении рыночной стоимости объектов недвижимости являются:

- *принцип полезности* — принцип оценки, характеризующий способность оцениваемого объекта недвижимости удовлетворять потребности потенциального пользователя;
 - *принцип замещения* — принцип оценки, утверждающий, что максимальная цена объекта оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект эквивалентной полезности (объект-аналог);
- принцип спроса и предложения* — принцип оценки, который утверждает, что рыночная стоимость конкретного объекта рынка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Расчет стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода к оценке

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Источник рыночной информации ⁴³			https://ivanovo.mve.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_76_kv_m_furmanov_socialisticheskaya_ulica_8_6871692027/	https://ivanovo.mve.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_33_kv_m_furmanov_proletarskaya_ulica_9_6896742089/	https://ivanovo.mve.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_104_kvym_shuya_2-ya_vostochnaya_ulica_25_6893136020/	https://cre.mirkvartir.ru/314785775/ /
Тип (состав) объекта недвижимости		помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Вид сделки		предполагаемая продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные, платеж выражен в денежной форме	типичные, платеж выражен в денежной форме	типичные, платеж выражен в денежной форме	типичные, платеж выражен в денежной форме	типичные, платеж выражен в денежной форме
Условия сделки		в условиях конкуренции	в условиях конкуренции	в условиях конкуренции	в условиях конкуренции	в условиях конкуренции
Условия рынка:						
временной фактор		янв.2024	окт.2023-янв.2024	окт.2023-янв.2024	окт.2023-янв.2024	дек.2023-янв.2024
уровень торговой активности		низкий	низкий	низкий	низкий	низкий
Местонахождение (адресные данные)		Ивановская область, г.Фурманов, ул. Возрождения, д.13	Ивановская область, г.Фурманов, ул. Социалистическая, д.8	Ивановская область, г.Фурманов, ул. Пролетарская, д.9	Ивановская область, г.Шуя, ул.2-я Восточная, д.25	Ивановская область, г.Кохма, ул. Октябрьская, д.64
Статус (характеристика) населенного пункта		райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	городской округ, населенный пункт с развитой промышленностью, в ближайшей окрестности областного центра ⁴⁴
Зона расположения в населенном пункте		смешанная застройка, преобладающий тип застройки – МЖС	смешанная застройка, преобладающий тип застройки – МЖС	смешанная застройка, преобладающий тип застройки – МЖС	смешанная застройка, преобладающий тип застройки – МЖС	смешанная застройка, преобладающий тип застройки – МЖС
Расположение относительно «красной линии»		выходит на красную линию	выходит на красную линию	не выходит на красную линию	не выходит на красную линию	выходит на красную линию
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Близость к остановкам общественного транспорта	м	167-241	91-130	196-197	510	59-97

⁴³ Копии указанных источников рыночной информации приведены в Приложении №3 отчета об оценке

⁴⁴ Ранее г.Кохма учитывался в составе Ивановского района; соединён с г.Иваново пригородной троллейбусной линией

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Тип объекта недвижимости		нежилое встроенное помещение, часть жилого многоквартирного дома				
Площадь ОКС	м2	75,9	76,3	33	104	101,2
Фактор масштаба (диапазон, в границах которого находится общая площадь ОКС) ⁴⁵	м2	до 125				
Наличие (отсутствие) отдельного входа		отдельный вход есть				
Этаж расположения		1	1	1	1	1
Функциональное назначение		помещение свободного назначения				
Наличие сан/узла, мокрые точки в помещении		есть	есть	есть	есть	есть
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние ОКС		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Внутреннее состояние (качество отделки, инженерно-технических систем и устройств)		требует капитального ремонта	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует капитального ремонта	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта
Наличие движимого имущества		нет	нет	нет	нет	нет
Цена объекта недвижимости (ОН)	руб.	x	2 500 000,00	1 050 000,00	2 600 000,00	3 300 000,00
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Единица сравнения		цена в рублях в расчете за 1м2 площади ОН	цена в рублях в расчете за 1м2 площади ОН	цена в рублях в расчете за 1м2 площади ОН	цена в рублях в расчете за 1м2 площади ОН	цена в рублях в расчете за 1м2 площади ОН
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2	x	32 765,40	31 818,18	25 000,00	32 608,70
Расчет корректировок: ⁴⁶						
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	32 765,40	31 818,18	25 000,00	32 608,70
Условия финансирования		типичные, платеж выражен в денежной форме				

⁴⁵ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023

⁴⁶ Корректировки проведены способом экспертного обоснования с использованием справочника оценщика недвижимости:

– Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	32 765,40	31 818,18	25 000,00	32 608,70
Условия сделки		в условиях конкуренции				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	32 765,40	31 818,18	25 000,00	32 608,70
Условия рынка:						
временной фактор		янв.2024	окт.2023-янв.2024	окт.2023-янв.2024	окт.2023-янв.2024	дек.2023-янв.2024
уровень торговой активности		низкий	низкий	низкий	низкий	низкий
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	32 765,40	31 818,18	25 000,00	32 608,70
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Корректировка ⁴⁷	%	x	-13,70	-13,70	-13,70	-13,70
Корректировка	руб.	x	-4 488,86	-4 359,09	-3 425,00	-4 467,39
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	28 276,54	27 459,09	21 575,00	28 141,30
Статус (характеристика) населенного пункта		райцентр с развитой промышленностью	городской округ, населенный пункт с развитой промышленностью, в ближайшей окрестности областного центра ⁴⁸			
Расчет корректировки			(0,76/0,76-1)*100	(0,76/0,76-1)*100	(0,76/0,76-1)*100	(0,76/0,82-1)*100
Корректировка ⁴⁹	%	x	0,00	0,00	0,00	-7,32

⁴⁷ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.361, Табл.281 (строка № 5). Обоснование значения показателя (в расчет принимается среднее значение скидки на торг в размере -13,7% по категории городов «города с населением до 500 тыс.чел.»):

Таблица 281. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	15,6%	10,6%	20,6%
2	Санкт-Петербург	9,8%	4,8%	14,7%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,6%	9,7%	19,6%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,7%	7,7%	17,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,7%	8,7%	18,7%

⁴⁸ Ранее г.Кохма учитывался в составе Ивановского района; соединён с г.Иваново пригородной троллейбусной линией

⁴⁹ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.85, Табл.17 (строка № 5), стр.86, Табл.19 (строка № 5).

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	-2 059,12
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	28 276,54	27 459,09	21 575,00	26 082,18
Зона расположения в населенном пункте		смешанная застройка, преобладающий тип застройки – МЖС				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	28 276,54	27 459,09	21 575,00	26 082,18
Расположение относительно «красной линии»		выходит на красную линию	выходит на красную линию	не выходит на красную линию	не выходит на красную линию	выходит на красную линию
Расчет корректировки			(1/1-1)*100	(1/0,85-1)*100	(1/0,85-1)*100	(1/1-1)*100
Корректировка ⁵⁰	%	x	0,00	17,65	17,65	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	4 845,72	3 807,35	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	28 276,54	32 304,81	25 382,35	26 082,18
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00

Обоснование значения показателя территориального коэффициента для удельных цен предложений по категории «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру» (в расчет принимается среднее значение показателя по категории городов «города с населением до 500 тыс.чел.»):
Таблица 17. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,78	0,71	0,85
2	Санкт-Петербург	0,82	0,75	0,89
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,75	0,89
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,79	0,72	0,86
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,75	0,89

Обоснование значения показателя территориального коэффициента для удельных цен предложений по категории «райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру» (в расчет принимается среднее значение показателя по категории городов «города с населением до 500 тыс.чел.»):
Таблица 19. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,72	0,64	0,79
2	Санкт-Петербург	0,73	0,65	0,80
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,72	0,64	0,79
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,71	0,63	0,78
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,76	0,68	0,83

⁵⁰ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.132, Табл.65 (строка № 5).

Обоснование значения показателя «отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии» (в расчет принимается среднее значение показателя по категории городов «города с населением до 500 тыс.чел.»):

Таблица 65. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,86	0,79	0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77	0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,78	0,93

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	28 276,54	32 304,81	25 382,35	26 082,18
Близость к остановкам общественного транспорта	м	167-241	91-130	196-197	510	59-97
Расчет корректировки			(0,98/1-1)*100	(1/1-1)*100	(1,02/1-1)*100	(0,98/1-1)*100
Корректировка ⁵¹	%	x	-2,00	0,00	2,00	-2,00
Корректировка	руб.	x	-565,53	0,00	507,65	-521,64
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	27 711,01	32 304,81	25 890,00	25 560,54
Тип объекта недвижимости		нежилое встроенное помещение, часть жилого многоквартирного дома				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	27 711,01	32 304,81	25 890,00	25 560,54
Площадь ОКС	м2	75,9	76,3	33	104	101,2
Расчет корректировки			((75,9/76,3) ^k -1)*100, k=-0,137	((75,9/33) ^k -1)*100, k=-0,137	((75,9/104) ^k -1)*100, k=-0,137	((75,9/101,2) ^k -1)*100, k=-0,137
Корректировка ⁵²	%	x	0,07	-10,78	4,41	4,02
Корректировка	руб.	x	19,96	-3 483,72	1 141,65	1 027,52

⁵¹ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.145, Табл.88:

Таблица 88. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров); данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Объект оценки	Аналог				
	до 75	от 75 до 130	от 130 до 300	от 300 до 600	от 600
до 75	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11
от 75 до 130	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08
от 130 до 300	0,96	0,98	1,00	1,02	1,05
от 300 до 600	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03
от 600	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 2000 м.

⁵² Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.242, Рис.84.

Расчетная формула:

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{корр. мин}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

S_{ОО} – площадь объекта оценки, кв. м.

S_{ОА} – площадь объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент торможения.

Обоснование значения показателя «k - коэффициент торможения» (в расчет принимается среднее значение показателя: k=-0,137):

$$y = 1,6339x^{-0,116}$$

$$y = 1,7621x^{-0,137}$$

$$y = 1,9135x^{-0,16}$$

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	27 730,97	28 821,10	27 031,65	26 588,06
Наличие (отсутствие) отдельного входа		отдельный вход есть	отдельный вход есть	отдельный вход есть	отдельный вход есть	отдельный вход есть
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	27 730,97	28 821,10	27 031,65	26 588,06
Этаж расположения		1	1	1	1	1
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	27 730,97	28 821,10	27 031,65	26 588,06
Функциональное назначение		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	27 730,97	28 821,10	27 031,65	26 588,06
Наличие сан/узла, мокрые точки в помещении		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	27 730,97	28 821,10	27 031,65	26 588,06
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	27 730,97	28 821,10	27 031,65	26 588,06
Физическое состояние ОКС		удовлетвори- тельное	удовлетвори- тельное	удовлетвори- тельное	удовлетвори- тельное	удовлетвори- тельное
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	27 730,97	28 821,10	27 031,65	26 588,06
Внутреннее состояние (качество отделки, инженерно-технических систем и устройств)		требует капитального ремонта	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует капитального ремонта	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта
Расчет корректировки			(0,84/1-1)*100	(1/1-1)*100	(0,84/1-1)*100	(0,93/1-1)*100
Корректировка ⁵³	%	x	-16,00	0,00	-16,00	-7,00

⁵³ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.319, Табл.248:

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	x	-4 436,96	0,00	-4 325,06	-1 861,16
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	23 294,02	28 821,10	22 706,58	24 726,90
Наличие движимого имущества		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	23 294,02	28 821,10	22 706,58	24 726,90
Скорректированная цена (Ci)	руб./1м2	x	23 294,02	28 821,10	22 706,58	24 726,90
Весовой коэффициент (Wi)⁵⁴		x	0,2663	0,2456	0,2248	0,2633
Средневзвешенное значение единицы сравнения (PC _{1м2})	руб./1м2	24 896,79				
Расчетная формула		PC _{1м2} =Σ[Ci*Wi]				
Площадь объекта оценки (So)	м2	75,9				
Рыночная стоимость объекта оценки (PC _{OH})	руб.	1 889 666,02				
Расчетная формула		PC _{OH} =PC _{1м2} *So				

Примечание к Таблице №15.4.1.1.:

1) Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение), рассчитанный по скорректированным единицам сравнения ($V=11\%$), показывает вариацию скорректированных удельных цен объектов-аналогов в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), что положительно характеризует проведенный расчет и полученный результат при применении сравнительного подхода.

Коэффициент вариации рассчитан по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}}{\bar{x}} \times 100\%,$$

Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

⁵⁴ Расчет весовых коэффициентов выполнялся по удельному весу суммы корректировок по модулю по каждому аналогу в общей сумме корректировок по всем аналогам (чем больше удельный вес суммы корректировок по конкретному аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Где V – коэффициент вариации, %
 n – объем выборки,
 x_i – i -ый элемент выборки,
 \bar{x} – среднее арифметическое выборки.

2) Формула, используемая для определения весовых коэффициентов к скорректированным единицам сравнения при применении сравнительного подхода:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Помимо определения рыночной стоимости, сравнительный подход используется для определения величины другого расчетного показателя – рыночной арендной ставки, соответствующей объекту оценки, необходимой для расчета рыночной стоимости объекта оценки при применении доходного подхода к оценке.

Таблица №15.4.1.2.

Расчет рыночной ставки арендной платы, соответствующей объекту оценки (Арын) при применении сравнительного подхода к оценке для последующего использования в расчете рыночной стоимости объекта оценки при применении доходного подхода

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Источник рыночной информации ⁵⁵			https://arendacre.mirkvartir.ru/312753201/	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_91_m_3427496572	https://ivanovo.ci-an.ru/rent/commercial/292399622/	https://ivanovo.ci-an.ru/rent/commercial/294478583/
Тип (состав) объекта недвижимости		помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Вид сделки		предполагаемая аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Передаваемые права		в объеме права аренды	в объеме права аренды	в объеме права аренды	в объеме права аренды	в объеме права аренды
Условия финансирования		типичные, платеж выражен в денежной форме	типичные, платеж выражен в денежной форме	типичные, платеж выражен в денежной форме	типичные, платеж выражен в денежной форме	типичные, платеж выражен в денежной форме
Условия сделки		в условиях конкуренции	в условиях конкуренции	в условиях конкуренции	в условиях конкуренции	в условиях конкуренции
Условия рынка:						
временной фактор		янв.2024	нояб.2023-янв.2024	дек.2023-янв.2024	дек.2023-янв.2024	нояб.2023-янв.2024

⁵⁵ Копии указанных источников рыночной информации приведены в Приложении №3 отчета об оценке

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
уровень торговой активности		низкий	низкий	низкий	низкий	низкий
Местонахождение (адресные данные)		Ивановская область, г.Фурманов, ул. Возрождения, д.13	Ивановская область, г.Фурманов, ул. Тимирязева, д.23	Ивановская область, г.Вичуга, ул. Покровского, д.17	Ивановская область, г.Шуя, ул. Советская, д.2	Ивановская область, г.Заволжск, ул. Мира, д.29
Статус (характеристика) населенного пункта		райцентр с развитой промышленностью				
Зона расположения в населенном пункте		смешанная застройка, преобладающий тип застройки – МЖС				
Расположение относительно «красной линии»		выходит на красную линию				
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Близость к остановкам общественного транспорта	м	167-241	118-299	95-151	19-124	101
Тип объекта недвижимости		нежилое встроенное помещение, часть жилого многоквартирного дома				
Площадь ОКС	м2	75,9	65	91	168,4	60,61
Фактор масштаба (диапазон, в границах которого находится общая площадь ОКС) ⁵⁶	м2	до 125	до 125	до 125	125-300	до 125
Наличие (отсутствие) отдельного входа		отдельный вход есть				
Этаж расположения		1	1	1	1	1
Функциональное назначение		помещение свободного назначения				
Наличие сан/узла, мокрые точки в помещении		есть	есть	есть	есть	есть
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние ОКС		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Внутреннее состояние (качество отделки, инженерно-технических систем и устройств)		требует капитального ремонта	типовой ремонт (отделка «стандарт»)			
Состав арендной ставки		без учета коммунальных платежей				
Арендная плата	руб./мес.	х	32 000,00	сумма не указана	70 000,00	27 000,00

⁵⁶ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Арендная ставка	руб./1м2/мес.	x	492,31	550,00	415,68	445,47
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Единица сравнения		арендная ставка в рублях за 1м2 площади ОН, передаваемой в аренду, в расчете за 1 месяц арендного периода	арендная ставка в рублях за 1м2 площади ОН, передаваемой в аренду, в расчете за 1 месяц арендного периода	арендная ставка в рублях за 1м2 площади ОН, передаваемой в аренду, в расчете за 1 месяц арендного периода	арендная ставка в рублях за 1м2 площади ОН, передаваемой в аренду, в расчете за 1 месяц арендного периода	арендная ставка в рублях за 1м2 площади ОН, передаваемой в аренду, в расчете за 1 месяц арендного периода
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2/мес.	x	492,31	550,00	415,68	445,47
Расчет корректировок: ⁵⁷						
Передаваемые права		в объеме права аренды				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	492,31	550,00	415,68	445,47
Условия финансирования		типичные, платеж выражен в денежной форме				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	492,31	550,00	415,68	445,47
Условия сделки		в условиях конкуренции				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	492,31	550,00	415,68	445,47
Условия рынка:						
временной фактор		янв.2024	нояб.2023-янв.2024	дек.2023-янв.2024	дек.2023-янв.2024	нояб.2023-янв.2024
уровень торговой активности		низкий	низкий	низкий	низкий	низкий
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00

⁵⁷ Корректировки проведены способом экспертного обоснования с использованием справочника оценщика недвижимости:

- Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	492,31	550,00	415,68	445,47
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Корректировка ⁵⁸	%	x	-13,70	-13,70	-13,70	-13,70
Корректировка	руб.	x	-67,45	-75,35	-56,95	-61,03
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	424,86	474,65	358,73	384,44
Статус (характеристика) населенного пункта		райцентр с развитой промышленностью				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	424,86	474,65	358,73	384,44
Зона расположения в населенном пункте		смешанная застройка, преобладающий тип застройки – МЖС				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	424,86	474,65	358,73	384,44
Расположение относительно «красной линии»		выходит на красную линию				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	424,86	474,65	358,73	384,44
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00

⁵⁸ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.363, Табл.285 (строка № 5). Обоснование значения показателя (в расчет принимается среднее значение скидки на торг в размере -13,7% по категории городов «города с населением до 500 тыс.чел.»):

Таблица 285. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	10,7%	5,8% - 15,7%
2	Санкт-Петербург	10,7%	5,8% - 15,7%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,6%	9,7% - 19,6%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	12,7%	7,7% - 17,6%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,7%	8,7% - 18,6%

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	424,86	474,65	358,73	384,44
Близость к остановкам общественного транспорта	м	167-241	118-299	95-151	19-124	101
Расчет корректировки			(1/1-1)*100	(1/1-1)*100	(0,93/1-1)*100	(1/1-1)*100
Корректировка ⁵⁹	%	x	0,00	0,00	-7,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	-25,11	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	424,86	474,65	333,62	384,44
Тип объекта недвижимости		нежилое встроенное помещение, часть жилого многоквартирного дома				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	424,86	474,65	333,62	384,44
Площадь ОКС	м2	75,9	65	91	168,4	60,61
Расчет корректировки			((75,9/65) ^k -1)*100, k=-0,137	((75,9/91) ^k -1)*100, k=-0,137	((75,9/168,4) ^k -1)*100, k=-0,137	((75,9/60,61) ^k -1)*100, k=-0,137
Корректировка ⁶⁰	%	x	-1,35	1,61	7,26	-1,96

⁵⁹ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.146, Табл.90:

Таблица 90. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Объект оценки	Аналог				
	до 100	от 100 до 300	от 300 до 600	от 600 до 1000	от 1000
до 100	1,00	1,08	1,12	1,18	1,20
от 100 до 300	0,93	1,00	1,04	1,08	1,11
от 300 до 600	0,89	0,96	1,00	1,03	1,07
от 600 до 1000	0,86	0,93	0,97	1,00	1,03
от 1000	0,84	0,90	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 2000 м.

⁶⁰ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.242, Рис.84.

Расчетная формула:

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{корр.}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Обоснование значения показателя «к - коэффициент торможения» (в расчет принимается среднее значение показателя: $k=-0,137$):

$$y = 1,6339x^{-0,116}$$

$$y = 1,7621x^{-0,137}$$

$$y = 1,9135x^{-0,16}$$

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	x	-5,76	7,64	24,24	-7,54
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	419,10	482,29	357,85	376,91
Наличие (отсутствие) отдельного входа		отдельный вход есть	отдельный вход есть	отдельный вход есть	отдельный вход есть	отдельный вход есть
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	419,10	482,29	357,85	376,91
Этаж расположения		1	1	1	1	1
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	419,10	482,29	357,85	376,91
Функциональное назначение		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	419,10	482,29	357,85	376,91
Наличие сан/узла, мокрые точки в помещении		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	419,10	482,29	357,85	376,91
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	419,10	482,29	357,85	376,91
Физическое состояние ОКС		удовлетвори- тельное	удовлетвори- тельное	удовлетвори- тельное	удовлетвори- тельное	удовлетвори- тельное
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	419,10	482,29	357,85	376,91
Внутреннее состояние (качество отделки, инженерно-технических систем и устройств)		требуется капитальный ремонт	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Расчет корректировки			(0,73/1-1)*100	(0,73/1-1)*100	(0,73/1-1)*100	(0,73/1-1)*100

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка ⁶¹	%	x	-27,00	-27,00	-27,00	-27,00
Корректировка	руб.	x	-113,16	-130,22	-96,62	-101,76
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	305,95	352,07	261,23	275,14
Состав арендной ставки		без учета коммунальных платежей				
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.	x	305,95	352,07	261,23	275,14
Скорректированная цена (Ci)	руб./1м2/мес.	x	305,95	352,07	261,23	275,14
Весовой коэффициент (Wi) ⁶²		x	0,2553	0,2536	0,2365	0,2546
Средневзвешенное значение единицы сравнения (Арын)	руб./1м2/мес.	299,23				
Расчетная формула		Арын = \sum [Ci*Wi]				

Примечание к Таблице №15.4.1.2.:

1) Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение), рассчитанный по скорректированным единицам сравнения ($V=13,5\%$), показывает вариацию скорректированных удельных цен объектов-аналогов в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), что положительно характеризует проведенный расчет и полученный результат при применении сравнительного подхода.

Коэффициент вариации рассчитан по формуле:

⁶¹ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.320, Табл.249:

Таблица 249. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

⁶² Расчет весовых коэффициентов выполнялся по удельному весу суммы корректировок по модулю по каждому аналогу в общей сумме корректировок по всем аналогам (чем больше удельный вес суммы корректировок по конкретному аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}}{\bar{x}} \times 100\%,$$

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

x_i – i -ый элемент выборки,

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

2) Формула, используемая для определения весовых коэффициентов к скорректированным единицам сравнения при применении сравнительного подхода:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

15.4.2. Применение доходного подхода к оценке

В рамках применения доходного подхода к оценке используется **метод, основанный на прямой капитализации будущих денежных потоков (доходов) от предполагаемой аренды объекта оценки.**

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Объект оценки потенциально способен быть источником регулярных потоков доходов от сдачи в аренду. Соответственно, в качестве источника доходов, в рамках применения доходного подхода к оценке объекта оценки, рассматриваются арендные платежи от предполагаемой аренды объекта оценки.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с применением метода прямой капитализации, при использовании в качестве источника доходов арендных платежей, рассчитывается **в следующей последовательности:**

- определение потенциальной величины рыночной арендной платы - расчетной денежной суммы, за которую оцениваемый объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (ПВД);
- определение чистого операционного дохода от коммерческого использования оцениваемого объекта недвижимости при сдаче в аренду в годовом исчислении (ЧОД);
- определение коэффициента капитализации (КК);
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости (РС) путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации: $РС_{ОН} = ЧОД / КК$.

Величина потенциальной рыночной арендной платы - расчетной денежной суммы, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных

условиях (ПВД), определяется исходя из рыночной ставки арендной платы (Арын), расчет и результат которой представлены в Таблице №15.4.1.2.

Для определения величины потенциального чистого операционного дохода (ЧОД) от коммерческого использования объекта оценки при предполагаемой сдаче его в аренду, в настоящей оценке используются *экспертные значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и расходов на содержание объектов недвижимости* в сегменте рынка, к которому относятся виды использования, необходимые для определения стоимости объекта оценки, по данным справочников оценщика недвижимости⁶³.

Процент недозагрузки принимается в размере среднего значения этого показателя по категории городов «города с населением до 500 тыс.чел.» на неактивном рынке (18,4%):⁶⁴

Таблица 12. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Неактивный рынок. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	11,1%	20,9%
2	Санкт-Петербург	11,0%	3,6%	18,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,7%	14,0%	27,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	20,0%	6,9%	33,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	18,4%	10,8%	26,0%

Расходы на содержание (операционные расходы) принимаются в размере среднего значения этого показателя по категории городов «города с населением до 500 тыс.чел. и уровнем доходов ниже среднего» (22,1%):⁶⁵

⁶³ Источники данных:

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023;

Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022

⁶⁴ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.45, Табл.12 (строка № 5)

⁶⁵ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, стр.99, Табл.36 (строка № 7)

Таблица 36 Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	22,3%	14,9%	29,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,1%	13,0%	27,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	10,8%	24,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,8%	13,1%	24,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18,3%	12,5%	24,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,1%	14,0%	30,2%

Коэффициент капитализации (КК) для определения рыночной стоимости объекта оценки при применении доходного подхода принимается на основании *экспертной оценки показателя текущей доходности* в сегменте рынка, к которому относятся виды использования, необходимые для определения стоимости объекта оценки, по данным справочника оценщика недвижимости⁶⁶.

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта недвижимости в аренду к его рыночной стоимости. Данный показатель доходности соответствует по смыслу параметру, служащему инструментом для преобразования чистого дохода от аренды в стоимость объекта недвижимости, и вполне обоснованно применим в качестве коэффициента капитализации в оценке недвижимости при использовании метода прямой капитализации денежных потоков (доходов) при источнике доходов – арендных платежах.

Коэффициент капитализации принимается в размере среднего значения текущей доходности по категории городов «города с населением до 500 тыс.чел.» (8,5%):⁶⁷

⁶⁶ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023

⁶⁷ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.71, Табл.22 (строка № 5)

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Объекты свободного назначения.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,9%	4,3%	7,6%
2	Санкт-Петербург ¹⁰	-	3,4%	6,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,9%	5,7%	10,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	7,5%	5,4%	9,6%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	8,5%	6,2%	10,9%

Таблица №15.4.2.1.

Расчет стоимости объекта оценки при применении доходного подхода

Показатель	Ед. изм.	Значение	Обоснование
1	2	3	4
Вид объекта недвижимости	Помещение		Согласно описанию объекта оценки, на основании документов
Кадастровый номер	37:27:011302:1256		
Адрес	Ивановская область, г.Фурманов, ул. Возрождения, дом 13		
Площадь объекта оценки (So)	м2	75,9 кв. м	
Рыночная ставка арендной платы (Арын)	руб./1м2/мес.	299,23	Расчет см. Табл.№15.4.1.2.
Расчетный период (Т)	месяцев	12	Согласно общепринятой методике оценки расчет ведется в годовом исчислении
Рыночная ставка арендной платы в годовом исчислении (Арын _{год})	руб./1м2/год	3 590,76	$Арын_{год} = Арын * Т$
Потенциальный валовый годовой доход (ПВД)	руб./год	272 538,68	$ПВД = Арын_{год} * So$
Скидка на недозагрузку (НД)	%	18,40%	Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.45, Табл.12 (строка № 5)
	руб.	50 147,12	
Эффективный валовый годовой доход (ЭВД)	руб./год	222 391,57	$ЭВД = ПВД - НД_{(руб)}$

Показатель	Ед. изм.	Значение	Обоснование
1	2	3	4
Скидка на операционные расходы (ОР)	%	22,10%	Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, стр.99, Табл.36 (строка № 7)
	руб.	60 231,05	$OP_{(руб)} = ПВД * OP\%$
Чистый операционный годовой доход (ЧОД)	руб./год	162 160,52	$ЧОД = ЭВД - OP_{(руб)}$
Коэффициент капитализации (КК)	%	8,50%	Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.71, Табл.22 (строка № 5)
Рыночная стоимость объекта оценки (РС _{он})	руб.	1 907 770,79	$РС_{он} = ЧОД / КК$

15.5. Согласование результатов оценки, полученных применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов

Базовая формула для согласования (обобщения) величин стоимости (или иных расчетных величин), полученных при применении различных подходов и/или методов оценки, по математическим правилам взвешивания имеет вид:

$$X = \sum [X_i * W_i],$$

где:

X - итоговая величина определяемой стоимости;

X_i – величина, полученная в результате расчетов i-тым подходом (методом) оценки;

W_i - значение весового коэффициента, присвоенного величине, полученной в результате расчетов i-тым подходом (методом) оценки, с учетом сравнительной точности (погрешности) каждой из полученных величин.

При проведении оценки с применением одного подхода к оценке и, в рамках применяемого подхода, одного метода проведения оценки, в качестве итоговой величины определяемой стоимости, соответственно, признается результат, полученный с применением одного подхода (метода) оценки.

В рамках настоящей оценки оценка объекта оценки, проведена с применением двух из трех основных подходов к оценке: сравнительным подходом и доходным подходом.

Определение весовых коэффициентов к результатам оценки, полученным с применением двух различных подходов к оценке

Критерий оценки	Присвоенные критериям баллы (от 1 до 5)	
	Подходы к оценке:	
	сравнительный подход (СП)	доходный подход (ДП)
1	2	3
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводилось исследование и оценка объекта оценки (К ₁)	$V_{K1}^{СП} = 5$	$V_{K1}^{ДП} = 5$
Способность подхода (метода) учитывать структуру и степень влияния ценообразующих факторов, специфичных для объекта оценки (К ₂)	$V_{K2}^{СП} = 5$	$V_{K2}^{ДП} = 5$
Способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка (К ₃)	$V_{K3}^{СП} = 4$	$V_{K3}^{ДП} = 3$
Сравнительная степень значимости подхода (метода) для конкретных целей оценки (К ₄)	$V_{K4}^{СП} = 5$	$V_{K4}^{ДП} = 4$
Сумма баллов по каждому подходу	$V^{СП} = 19$	$V^{ДП} = 17$
Сумма баллов по всем подходам	$V = V^{СП} + V^{ДП} = 36$	
Вес подхода (округленно)	$V^{СП} / V = 0,53$	$V^{ДП} / V = 0,47$

Согласование (обобщение) результатов оценки

Подходы к оценке	Результаты оценки (X _i), руб.	Весовой коэффициент (W _i)	ИТОГО (X), руб. (с НДС)
1	2	3	4
Сравнительный подход	1 889 666,02	0,53	
Доходный подход	1 907 770,79	0,47	
Затратный подход	не применялся	-	
Расчетная величина рыночной стоимости ($X = \sum[X_i * W_i]$):		1,00	1 898 175,26
Итоговая величина рыночной стоимости (округленное значение):			1 898 000,00

Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №20/12/23-02Н от 20.12.2023.
Объект оценки (информация, идентифицирующая объект оценки), включая права на объект оценки	Вид объекта оценки: объект недвижимости. Вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое помещение, наименование: помещение, площадь 75,9 кв. м, номер (тип) этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа, правообладатель 1: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/025/002/2016-3255/1, 30.12.2016, правообладатель 2: ОБУЗ Фурмановская ЦРБ (ИНН 3705003479, ОГРН 1023701359747), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/025/002/2016-3256/1, 30.12.2016.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
– результат, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	1 889 666,02 руб.
весовой коэффициент к результату, полученному при применении сравнительного подхода к оценке	0,53
– результат, полученный при применении доходного подхода к оценке	1 907 770,79 руб.
весовой коэффициент к результату, полученному при применении доходного подхода к оценке	0,47
– результат, полученный при применении затратного подхода к оценке	Не применялся, отказ от применения затратного подхода обоснован при выборе подходов и методов оценки (обоснование приведено в п.15.3. отчета об оценке)
весовой коэффициент к результату, полученному при применении затратного подхода к оценке	-
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная при применении различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке, выраженная в виде числа, являющегося результатом математического округления (до разряда тысяч), включая налог на добавленную стоимость (с НДС)	1 898 000,00 руб. (с НДС) ⁶⁸

⁶⁸ Итоговая величина стоимости объекта оценки = 1 889 666,02 руб. * 0,53 + 1 907 770,79 руб. * 0,47 = 1 898 175,26 руб., итого округленно (до разряда тысяч): 1 898 000,00 руб. (с НДС)

в том числе:	
- налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	316 333,33 руб.
- стоимость объекта оценки без налога на добавленную стоимость (без НДС)	1 581 666,67 руб. (без НДС)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, является рекомендуемой для целей оценки на дату оценки с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки.

16. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

На основании договора возмездного оказания услуг по оценке №20/12/23-02Н от 20 декабря 2023 г., заключенного между Областным бюджетным учреждением здравоохранения Фурмановская центральная районная больница (ОБУЗ Фурмановская ЦРБ), являющимся заказчиком оценки, в лице главного врача Альпера Аркадия Геннадьевича, действующего на основании Устава, Приказа № 393-к от 11.05.2022, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (ООО «ИвОценка»), являющимся исполнителем оценки, в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, оценщиком - Ивановой Ольгой Викторовной проведена оценка объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое помещение, наименование: помещение, площадь 75,9 кв. м, номер (тип) этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки в целях подготовки документации для согласования и проведения аукциона по продаже данного объекта недвижимости, являющегося собственностью Ивановской области, находящегося в оперативном управлении ОБУЗ Фурмановская ЦРБ (в целях продажи).

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость (показатель стоимости с НДС и без НДС, с выделением суммы НДС).

Дата оценки: 15 января 2024 г.

На основании собранной информации и проведенных расчетов, с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, оценщик, проводивший оценку, пришел к заключению, что по состоянию на 15 января 2024 г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, выраженная в рублях Российской Федерации, в виде числа, являющегося результатом математического округления (до разряда тысяч), составляет:

№ п/п	Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с НДС)	В том числе:	
			НДС 20%, руб.	стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: помещение, назначение: нежилое помещение, наименование: помещение, площадь 75,9 кв. м, номер (тип) этажа, на котором расположено помещение: этаж №1, кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа	1 898 000,00	316 333,33	1 581 666,67
	ИТОГО:	1 898 000,00	316 333,33	1 581 666,67

Оценщик

диплом ПП № 278350

член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), в реестре членов СРО РОО

№ 003408, дата регистрации 04.02.2008

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1	Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)	114
Приложение №2	Копии документов, предоставленных заказчиком оценки	124
Приложение №3	Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах стоимости объекта оценки	154
Приложение №4	Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку	185
Приложение №5	Копии документов оценочной организации	192

Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)

Объект оценки



















Копии документов, предоставленных заказчиком оценки

ДЕПАРТАМЕНТ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ОБЛАСТНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
ФУРМАНОВСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ РАЙОННАЯ БОЛЬНИЦА

155520, Ивановская область, город Фурманов, улица Нижний Двор, дом 40А,
тел.: 2-14-32, 2-17-97 (бухг), 2-20-23(секр), факс: 8-493-41-2-20-23,
ИНН 3705003479, КПП 370501001, ОГРН 1023701359747, furcrb@mail.ru

Дата 22.09.23г.

№ 1618

ООО «ИвОценка»
Директору
Ивановой О.В.

Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница просит произвести оценку рыночной стоимости следующих объектов :

1 - Назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 1191,2 кв.м., инвентарный номер 24:409:002:000054880, лит.А, кадастровый номер 37:27:010218:64, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г.Фурманов, ул. Хуторская, д.1 А. Вид права: Оперативное управление. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» января 2004 года сделана запись регистрации №37-37/27-08/2003-348.

Вышеуказанное здание расположено на земельном участке : категории земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для лечебных целей, общая площадь 10 565 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Хуторская, д.1 А. Кадастровый (или условный) номер: 37:27:010217:2. Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» августа 2012 года сделана запись регистрации №37-37-08/088/2012-160.

С целью определения рыночной стоимости для проведения процедуры купли-продажи здания с кадастровым номером 37:27:010218:64, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г.Фурманов, ул. Хуторская, д.1 А., без оценки стоимости земельного участка. С указанием суммы без НДС, отдельно выделить НДС и общая сумма с НДС.

2 - Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 75,9 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 37:27:011302:1256, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г.Фурманов, ул.Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Оперативное управление, №37-37/001-37/025/002/2016-3256/1 от 30.12.2016. Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано.

С целью определения рыночной стоимости для проведения процедуры купли-продажи помещения с кадастровым номером 37:27:011302:1256, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г.Фурманов, ул.Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа, без оценки стоимости земельного участка. С указанием суммы без НДС, отдельно выделить НДС и общая сумма с НДС.

Приложение:

- 1) Копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц;
- 2) Копия свидетельства о постановке на учет Российской Федерации в Налоговом органе по месту ее нахождения;
- 3) Перечень документов об имуществе расположенного по адресу: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Хуторская, д. 1 А:
 - Копия свидетельства о государственной регистрации права;
 - Инвентарная карточка учета нефинансовых активов;
 - Справка о балансовой стоимости;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
 - Копия технического паспорта;
 - Копия свидетельства о государственной регистрации права (постоянное (бессрочное) пользование) на земельный участок.
- 4) Перечень документов об имуществе расположенного по адресу: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1, 2, 3, 4, 5, 6, 6а, 7 на плане этажа:
 - Копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию права;
 - Инвентарная карточка учета нефинансовых активов;
 - Справка о балансовой стоимости;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
 - Копия технического плана помещения;
 - Копия технического паспорта
 - Копия кадастрового паспорта

Главный врач
ОБУЗ Фурмановская ЦРБ



А.Г. Альпер

Соловьев Д.Н.
8(910)692-89-82

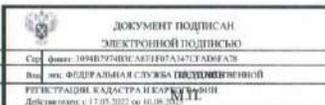
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрационного права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.07.2023, поступившего на рассмотрение 11.07.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

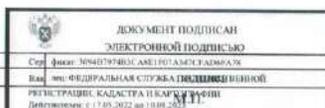
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159611942	
Кадастровый номер:	37:27:011302:1256
Номер кадастрового квартала:	37:27:011302
Дата присвоения кадастрового номера:	13.07.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа
Площадь:	75,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2100585,63
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:27:011302:37
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	37:27:011302:103
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159611942	
Кадастровый номер:	37:27:011302:1256
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям внемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159611942			
Кадастровый номер:		37:27:011302:1256	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница, ИНН: 3705003479, ОГРН: 1023701359747
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37/001-37/025/002/2016-3256/1 30.12.2016 12:16:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37/001-37/025/002/2016-3255/1 30.12.2016 12:16:45
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

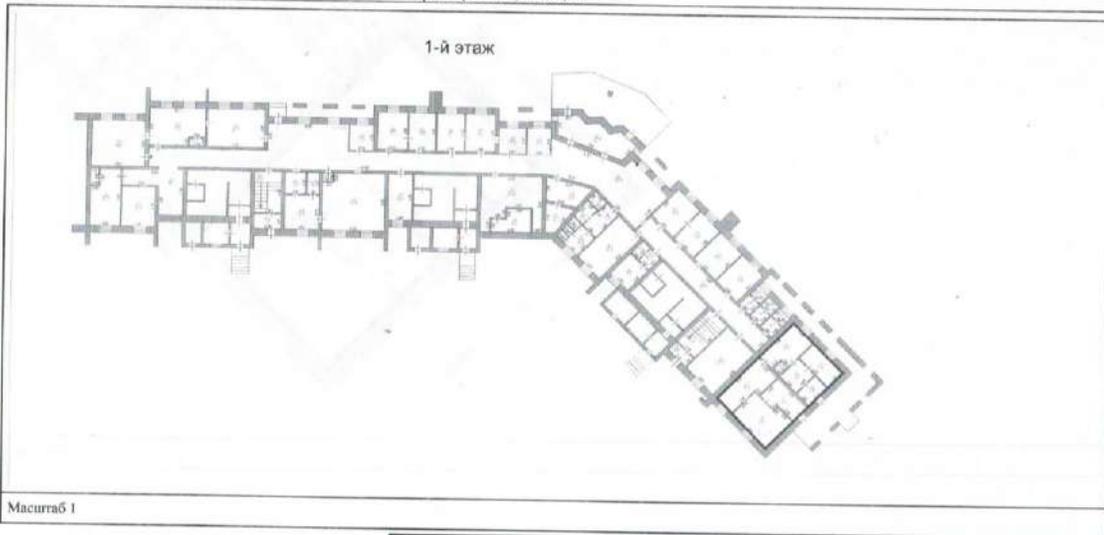
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серт. номер: 39407070163 АИИР/САЛТ/САМБ/АД Вид: 001. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 11.08.2025	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159611942			
Кадастровый номер:		37:27:011302:1256	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серт. номер: 39407070163 АИР/САЛТ/САМБ/АД Вид: 001. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 11.08.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

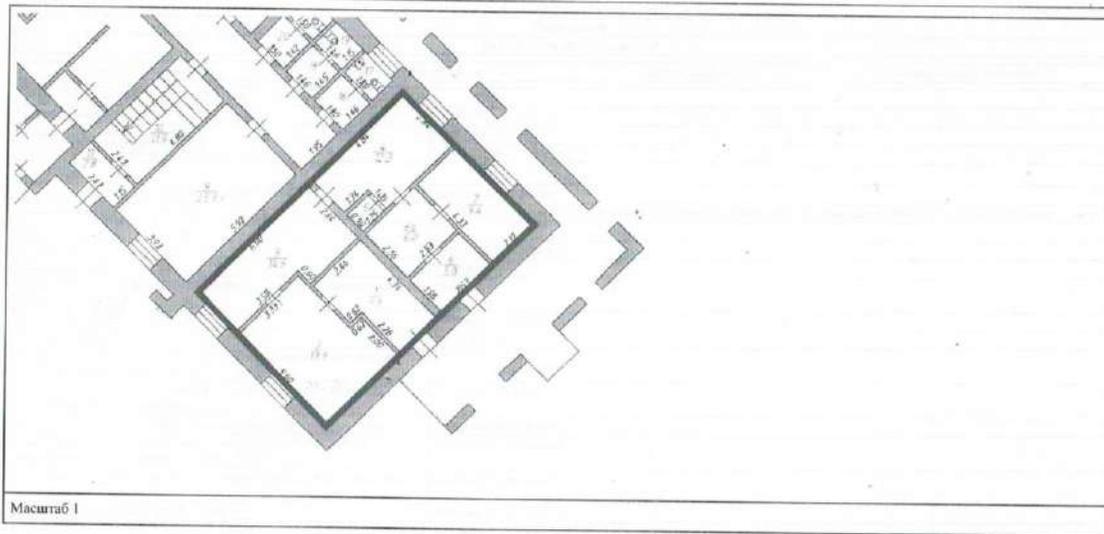
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159611942			
Кадастровый номер: 37:27:011302:1256		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Служба: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Регистрации, кадастра и картографии Документ № 17.03.2022 от 13.08.2023	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159611942			
Кадастровый номер: 37:27:011302:1256		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Служба: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Регистрации, кадастра и картографии Документ № 17.03.2022 от 19.08.2023	

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 30.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	37:27:011302:1256
Объект недвижимости:	помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 75, 9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ивановская область, г.Фурманов, ул.Возрождения, дом 13, помещение №1, 2, 3, 4, 5, 6, ба, 7 на плане этажа
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница, ИНН: 3705003479, ОГРН: 1023701359747
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Оперативное управление, № 37-37/001-37/025/002/2016-3256/1 от 30.12.2016
4. Документы-основания:	4.1. Постановление администрации Фурмановского муниципального района "О внесении изменений в постановление администрации Фурмановского муниципального района от 07.04.2009 "О закреплении за Муниципальным учреждением здравоохранения Фурмановская центральная районная больница на праве оперативного управления муниципального имущества" от 22.06.2009 №575; Постановление администрации Фурмановского муниципального района "О закреплении за Муниципальным учреждением здравоохранения Фурмановская центральная районная больница на праве оперативного управления муниципального имущества" от 07.04.2009 №315
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница

Государственный регистратор

Замятина А. А.
(подпись, инициалы)



10-37+037] № 00.07.16

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: разделом нежилого помещения с кадастровым номером 37:27:011302:103, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (ИЛИ) физического лица или наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица, указанного страны его регистрации (инкорпорации))

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Забываев Дмитрий Александрович

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 37-12-03

Контактный телефон 89290892369

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 153031, г. Иваново, проезд Шахтинский, д. 79, кв. 43, dima.2082@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "ГеоСтрой", 153031, г. Иваново, проезд Шахтинский, д. 79, кв. 43

Дата подготовки технического плана 13.06.2016 г.



Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый паспорт помещения	Кадастровый паспорт помещения (выписка из ГКН) (558213020000), 99/2016/4491942, 13.06.2016
2	Технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства	Технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства (558205040000), б/н, 07.05.2009,

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica Disto D210	0840820458 11.11.2016	№086529 от 11.11.2015
2	Аппаратура геодезическая спутниковая Leica GR10	1703067 19.12.2015	№Н011282 от 19.12.2014
3	Спутниковый геодезический GPS-приемник South S82V	V1282763592 29.12.2015	№ 2485 от 29.12.2014

3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	37:27:011302:103

Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	37:27:011302:37
4	Номер кадастрового квартала	37:27:011302
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж, помещение №8-61 первого этажа, 2, Этаж, помещение №1-58 второго этажа
7	Адрес (описание местоположения) помещения Иное описание местоположения	Ивановская обл, Фурмановский р-н, Фурманов г, Возрождения ул, 13 д 1 Этаж, помещение №8-61, 2 Этаж, помещение №1-58; Ивановская область, г Фурманов, ул Возрождения, дом 13
8	Назначение помещения	нежилое
9	Вид жилого помещения	-
10	Площадь помещения (Р), м ²	1448.0

Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	37:27:011302:37
4	Номер кадастрового квартала	37:27:011302
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж, помещение №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа
7	Адрес (описание местоположения) помещения Иное описание местоположения	Ивановская обл, Фурмановский р-н, Фурманов г, Возрождения ул, 13 д пом. №1,2,3,4,5,6,6а,7 на плане этажа; Ивановская область, г Фурманов, ул Возрождения, дом 13
8	Назначение помещения	нежилое
9	Вид жилого помещения	-
10	Площадь помещения (P), м ²	75.9

Заключение кадастрового инженера

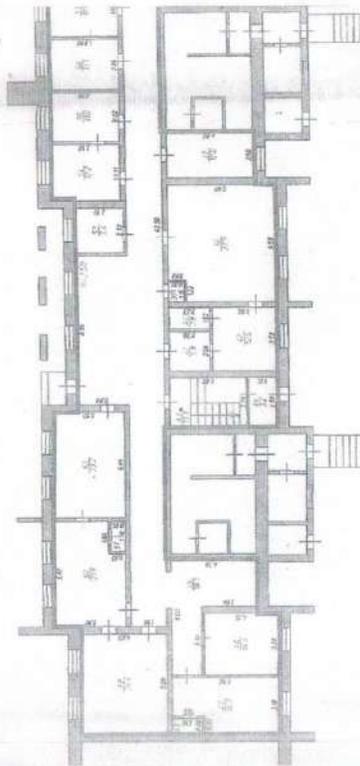
Кадастровые работы проводятся в связи с разделом нежилого помещения с кадастровым номером 37:27:011302:103, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, дом 13

Раздел помещения осуществляется на основании технического паспорта от 07.05.2009 года на основании задания собственника помещения.

В результате раздела помещения образуются 2 самостоятельных объекта учета площадью 75.9 кв.м. и 1448.0 кв.м. соответственно.

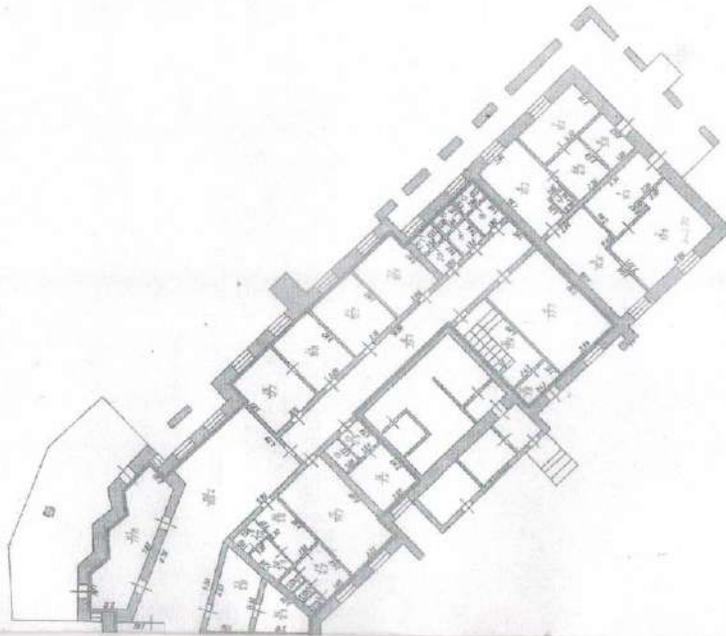
Также стоит отметить, что помещения не имеют прямого доступа друг с другом, перепланировка не проводилась. Общая площадь помещения рассчитана в соответствии с экспликацией технического паспорта.

Технический план
 план части
 1-й этаж

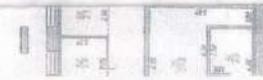


- Условные обозначения:
- 3.31 - Линейный размер (м).
 - Ш/П - площадь помещения
 - Стены, перегородки.
 - Стена с окном и дверью.
 - Лестница.
 - Граница котура помещения

Помещения



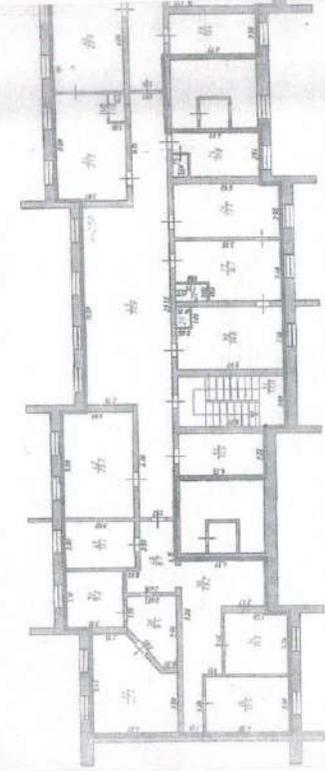
Помещения



Технический план

план части

2-й этаж

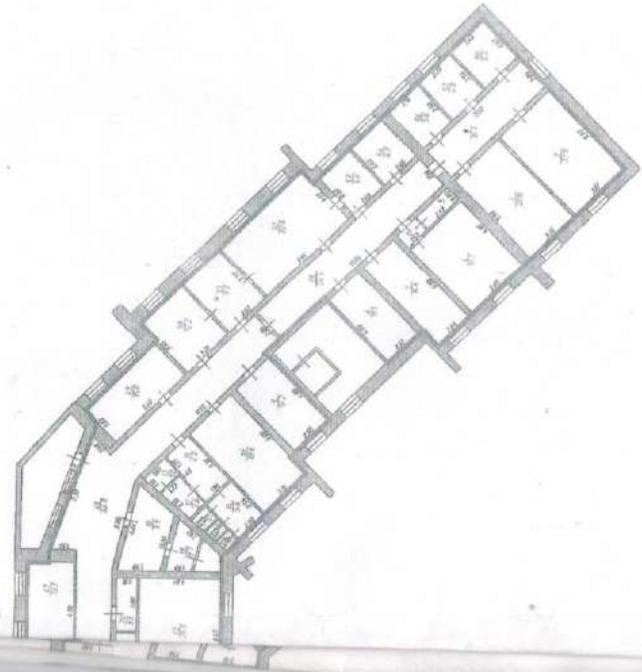


Условные обозначения:

- 3.31 - Линейный размер (м).
- - Площадь помещения
- - Стены, перегородки.
- - Стена с окном и дверью.
- - Лестница.
- - Граница контура помещения

омещения

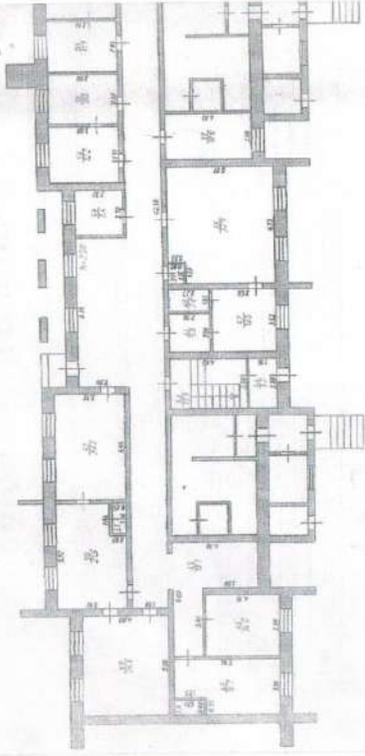
жа



Технический план

план части

1-й этаж

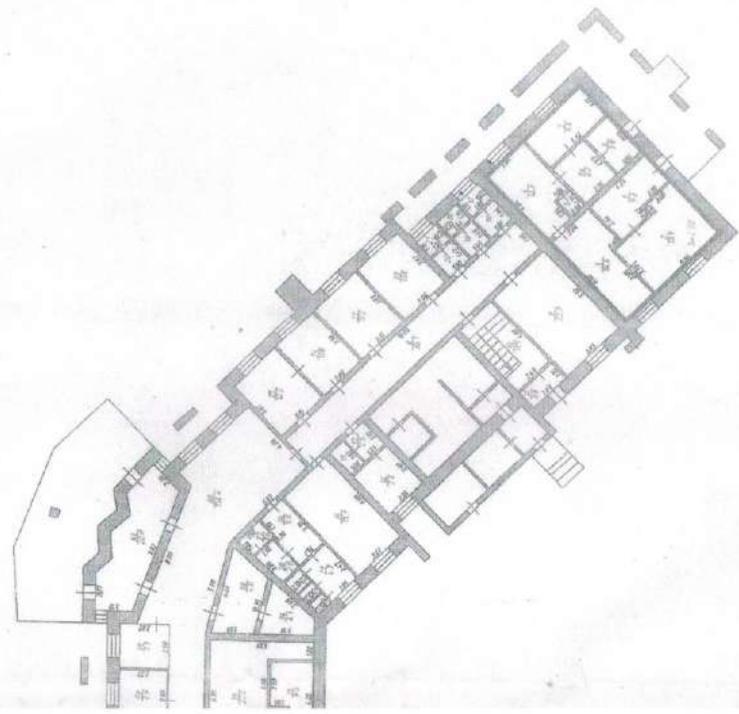


Условные обозначения:

- 3.31 - Линейный размер (м).
- ЖЗ - площадь помещения
- - Стены, перегородки.
- - Стена с ослом и дверью.
- - Лестница.
- - Граница контура помещения

помещения

тажа



№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Ивановский производственный участок Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное Б
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ помещение
(вид объекта учета)

_____ Встроенное помещение №1
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Ивановская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Фурмановское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Фурманов
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Возрождения
Номер дома	13	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Пом. №	1	
Иное описание местоположения	-	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	24-409-002-000048660,0100,20001
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 07 » _____ мая _____ 20 09 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ / _____ (Фамилия И.О.)
(подпись)

М.П.

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь											
	по фактическому пользованию	в том числе	твердые покрытия			площадки (оборудованные)		грунт	под зелеными насаждениями					
			застроенная	незастроенная	проезда	трогуара	прочие		детские	спортивные	придомовый двор	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
		1088,9												

III. Благоустройство здания (кв.м.)

Подраздел	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электрообеспечение	Лифты	
		от пром. предприят.	от электр. котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузопассажирские
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1523,9														
1523,9														

На жилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

Литера по плану	1	1	1	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня, ванная, туалет, коридор и т.п.	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Процесс по внутреннему обмеру в кв.м, с тем числом десятичных знаков под точкой										Площадь по плану, кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру	
						Технические		Канализационные		Сараевые		Лифты-санузлы		Прочие (разные)				Прочие
						основная	конструктивная	основная	расширительная	основная	расширительная	основная	расширительная	основная	расширительная			
A	1	1	1	Коридор	4,34*2,40=2,3576,83										9,3	2,70		
			2	Лестничная	5,00*1,54=2,0700,63										17,0	12,0		
			3	Бокс	5,00*1,64=3,5910,60										14,0	14,0		
			4	Бокс	4,94*2,84=1,411*1,05										12,3	10,3		
			5	Туалет	1,22*0,80										1,1	1,1		
			6	Коридор	2,33*1,95										5,0	3,0		
			7	Лестничная	2,33*1,56										5,0	6,0		
			8	Комната отдыха	4,54*2,17										5,4	3,4		
			9	Коридор	18,09*1,05										35,1	30,1		
			10	Кабинет фрезеровочный	5,32*2,85										23,3	23,3		
			11	Лестничная клетка	4,80*2,47										11,0	11,0		
			12	Туалет	2,47*1,15										2,8	3,8		
			13	Коридор	1,72*1,44										2,5	2,9		
			14	Туалет	1,72*1,00										1,7	1,7		
			15	Коридор	2,02*2,55										7,4	7,4		
			16	Комната парикмахера	4,00*2,22										18,3	19,3		
			17	Сан. узел	1,80*1,46										2,6	2,8		
			18	Сан. узел	1,80*1,12										2,0	2,0		
			19	Сан. узел	1,40*1,45										2,1	2,1		
			20	Сан. узел	1,40*1,15										1,7	1,7		
			21	Сан. узел	1,50*1,42										2,1	2,1		
			22	Сан. узел	1,80*1,16										1,7	1,7		
			23	Ванная	3,67*2,49										11,8	11,8		
			24	Кабинет	3,81*1,18										12,2	12,2		
			25	Регистраторы	3,92*2,80			12,2							11,0	11,0		
			26	Регистраторы	3,81*2,19										12,3	12,3		
			27	Коридор	3,55*1,75=1,770,38										5,5	5,5		
			28	Сан. узел	1,50*1,46										1,8	1,8		
			29	Сан. узел	2,30*1,30										3,5	3,5		
			30	Коридор	2,42*1,95										4,7	4,7		
			31	Туалет	1,10*0,70										0,8	0,8		
			32	Туалет	1,10*0,70										0,8	0,8		
			33	Туалет	1,10*0,70										0,8	0,8		
			34	Литера	(4,84+1,39)*1,00	4,0									4,6	4,6		
			35	Подсобная	3,48*1,30										4,1	4,1		
			36	Вент. шахта	6,95*5,82=4,047*1,46										27,8	27,8		
			37	Вент. шахта	4,20*1,30=2,06*1,00										6,0	6,0		
			38	Кабинет	4,80*2,90										12,6	12,6		
			39	Коридор	6,53*5,01=2,970,93										37,9	37,9		
			40	Подсобная	1,15*0,80										0,9	0,9		
				Для	2,27*1,22										2,8	2,8		

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

Литера по плану	2	1	1	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня, ванная, туалет, коридор и т.п.	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Процесс по внутреннему обмеру в кв.м, с тем числом десятичных знаков под точкой										Площадь по плану, кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру	
						Технические		Канализационные		Сараевые		Лифты-санузлы		Прочие (разные)				Прочие
						основная	конструктивная	основная	расширительная	основная	расширительная	основная	расширительная	основная	расширительная			
			41	Коридор	3,30*2,16													
			42	Подсобная	1,33*1,03													
			43	Лестничная клетка	4,80*2,78										5,0	5,0		
			44	Туалет	2,78*1,15										13,5	13,5		
			45	Коридор	8,00*4,78=3,803*3,44										11,3	11,3		
			46	Кабинет УЗД	4,19*3,30										3,2	3,2		
			47	Кабинет	5,98*3,01=1,810*5,85										18,1	18,1		
			48	Туалет	1,70*0,80										14,0	14,0		
			49	Кабинет	5,90*4,80										16,7	16,7		
			50	Кабинет	6,32*3,62=1,847*9,92										14,0	10,7		
			51	Туалет	1,10*0,86										1,4	1,4		
			52	Кабинет	6,60*3,00										20,3	20,3		
			53	Центральная	2,73*2,32										20,3	21,3		
			54	Кабинет фрезеровочный	3,90*3,13										1,4	1,4		
			55	Автоматическая	3,80*2,80										7,4	7,4		
			56	Автоматическая	3,50*2,94										11,0	12,2		
			57	Автоматическая	3,84*3,00										11,1	11,0		
			58	Автоматическая	2,80*2,77										11,9	11,1		
			59	Коридор	2,80*2,30										7,8	7,8		
			60	Коридор	42,30*1,98=8,375*2,84										7,1	7,1		
					+5,72*4,78													
					+18,70*4,20=2,2*1,10													
					+18,80*1,00=2,00													
					+19,78*1,10=2,17*0,80=2,00													
				Итого по 1-му этажу:				4,8		12,2		11,8		274,2	43,0	411,4		
A	2	1	1	Коридор	7,98*2,05											796,6		
			2	Площадь	5,97*3,82													
			3	Площадь	5,98*3,36										22,8	27,0		
			4	Кабинет	4,90*3,49										30,0	36,0		
			5	Сан. узел	2,42*0,90										18,7	2,90		
			6	Коридор	1,40*0,80										2,3	2,3		
			7	Лестничная клетка	5,00*2,44										2,3	2,3		
			8	Кабинет	4,60*2,32										13,3	1,5		
			9	Материальная кладовая	4,89*2,55										14,0	14,0		
			10	Кабинет	6,00*3,10										11,1	11,1		
			11	Коридор	3,32*1,06=1,25*0,40										18,6	12,3		
			12	Сан. узел	2,10*1,22										6,0	16,8		
			13	Сан. узел	1,82*1,10										2,8	6,8		
			14	Сан. узел	2,84*2,30										1,8	1,8		
															3,6	3,6		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки/Год ввода в эксплуатацию 1990г Число этажей 2/0

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7/гр.8) 100	Тек. изм.		
									элементы	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	железобетонные плиты	хорошее	18	1	18	10	1.8			
2	Стены	кирпичные		24	1	24	10	2.4			
	Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное		железобетонные	15	1	15	10	1.5		
		междуэтажные									
		надподвальное									
4	Крыша			1							
5	Полы	плитка по бетонному основанию		6	1	6	10	0.6			
6	Прочие	оконные		двойные створные	8	1	8	10	0.8		
		дверные		простые							
7	Внутренняя отделка	окрашено, оштукатурено		8	1	8	10	0.8			
	Наружная отделка	оштукатурено, окрашено									
8	Сан. и электротех. устройства	отопление		централизованное	14	1	14	10	1.4		
		водопровод		от ЦСВ							
		канализация		сброс в городскую сеть							
		г.водоснабж.	от ЦСГВ								
		ванны	нет								
		электроосв.	Скрытая проводка								
		радио	нет								
		телефон	В наличии								
		вентиляция	да								
		лифты	нет								
газ	нет										
телевидение	нет										
9	Прочие работы	да	6	1	6	10	0.6				
итого :				100	x	99	x	9.9	x		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 10$

Примечание: признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом).

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Стоимость измерит. по таблице	Поправка на климат. район	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
			Длина, м	Ширина, высота, м								

XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969	152542	137288					152542	137288

" 7 " мая 2009

исполнил: Куленкова М. А.

проверил: Пешева Н. Ю.

руководитель: _____

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

Литера по плану	Этаж (включая 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40)	Наименование частей помещений (кабинет, комната, служебная комната, кухня, коридор и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предельная под землей								Итого по этажу (этаж, строение)	Высота помещений по внутреннему обмеру		
				Торговые		Канцелярские		Складские		Лечебно-санитарные				Прочие (включая жилые)	
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			основная	вспомогательная
A	1	1	Коридор									9,3	0,3	2,70	
			Автолавная											17,9	
			Бокс											14,9	
			Бокс											12,3	
			Туалет											1,1	
			Коридор											5,0	
			Регистратура											6,0	
			Комната отдыха											8,4	
			Коридор											35,1	
			Кабинет физдисциплины											25,3	
			Лестничная клетка											11,9	
			Тамбур											2,8	
			Коридор											2,5	
			Туалет											1,7	
			Подсобное											7,4	
			Комната персонала											19,3	
			Сан. узел											2,8	
			Сан. узел											2,0	
			Сан. узел											2,1	
			Сан. узел											1,7	
			Сан. узел											2,1	
			Сан. узел											1,7	
			Бельевая											11,8	
			Кабинет			12,2								12,2	
			Регистратура											11,0	
			Регистратура											12,2	
			Коридор											5,5	
			Сан. узел											1,6	
			Сан. узел											2,9	
			Коридор											4,7	
			Туалет											0,8	
			Туалет											0,8	
			Туалет											0,8	
			Аптека	4,0										4,0	
			Подсобное											4,1	
			Вент. камера											27,6	
			Вент. камера											8,0	
			Кабинет											12,0	
			Кабинет											37,9	
			Подсобное											0,9	
			Душ											2,8	

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

Литера по плану	Этаж (включая 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40)	Наименование частей помещений (кабинет, комната, служебная комната, кухня, коридор и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предельная под землей								Итого по этажу (этаж, строение)	Высота помещений по внутреннему обмеру		
				Торговые		Канцелярские		Складские		Лечебно-санитарные				Прочие	
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			основная	вспомогательная
			Коридор											5,0	
			Подсобное											12,5	
			Лестничная клетка											13,3	
			Тамбур											3,2	
			Коридор											18,1	
			Кабинет УЭИ											14,0	
			Кабинет											16,7	
			Туалет											26,4	
			Кабинет											21,5	
			Кабинет											1,4	
			Туалет											1,4	
			Кабинет											23,2	
			Штормов											7,4	
			Кабинет физдисциплины											12,2	
			Кабинет физдисциплины											11,0	
			Автолавная											11,1	
			Автолавная											11,9	
			Автолавная											7,9	
			Раздевальня											2,1	
			Коридор											156,4	
			Тамбур											21,2	
			Итого по 1-му этажу:	4,0		12,2		11,8		274,2		43,0		411,4	
														15,4	
														2,8	
A	2	1	1	Коридор										22,8	
			2	Палата										20,0	
			3	Палата										19,7	
			4	Кабинет										2,2	
			5	Сан. узел										1,3	
			6	Коридор										14,8	
			7	Лестничная клетка										11,1	
			8	Кабинет										12,2	
			9	Материнская комната										19,6	
			10	Кабинет										8,0	
			11	Коридор										2,5	
			12	Сан. узел										1,8	
			13	Сан. узел										5,6	
			14	Сан. узел										5,8	

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

Листов по плану Этажи (включая с/п-этажи) Этажи (включая с/п-этажи) Номер помещения (кабинет, торговый складской и т.д.) Номер по плану строения Помещение (кабинет, торговый складской и т.д.)	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предельная код помещения										Итого по каждому этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру		
			Торговые		Канцелярские		Сельские		Лечебно-санит. учреждения		Прочие (прочие) здания				Прочие	
			основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
15	Туалет	1,00*0,70														
16	Туалет	1,00*0,70												0,7		0,7
17	Туалет	1,00*0,70												0,7		0,7
18	Подсобное	(4,64+3,20)*2,1,50												0,7		0,7
19	Подсобное	(3,00+1,30)*2,1,70												3,9		3,9
20	Кладовая	3,00*1,15												3,7		3,7
21	Коридор	3,50*1,13												3,5		3,5
22	Вент. камера	6,48*4,84												4,1		4,1
23	Архив	4,77*2,38												29,9		29,9
24	Кабинет	4,77*2,34-1,35*0,86			11,4									11,4		11,4
25	Туалет	1,20*0,76								10,8						10,8
26	Кабинет	5,96*2,95								17,4				0,9		0,9
27	Кабинет	8,95*3,48-1,80*1,03								18,7				17,4		17,4
28	Туалет	1,75*1,00												1,8		1,8
29	Подсобное	1,15*0,75												0,9		0,9
30	Кабинет	5,97*3,50-1,35*0,85								19,8				17,0		17,0
31	Лестничная клетка	6,02*2,82												17,0		17,0
32	Процедурный кабинет	4,75*2,22								10,5				10,5		10,5
34	Кабинет	5,58*3,26								11,7				11,7		11,7
35	Кабинет	4,70*3,30								15,5				15,5		15,5
36	Коридор	9,26*4,73-3,48*2,47-3,60*3,40												23,2		23,2
37	Операционный блок	4,82*3,36								22,4				22,4		22,4
38	Космодром	+(4,00+2,15)*2,10												8,4		8,4
39	Кабинет	2,60*1,76												8,8		8,8
40	Кабинет	+(2,85+0,70)*2,20												9,8		9,8
41	Кабинет	3,13*3,10												11,1		11,1
42	Кабинет	3,92*2,82												23,7		23,7
43	Продвинутый кабинет	5,84*3,97								11,1				23,7		23,7
44	Коридор	23,12*1,97+11,37*2,78												77,9		77,9
45	Кабинет	6,00*3,67-1,69*1,60								21,3				21,3		21,3
46	Туалет	1,90*0,90												1,8		1,8
47	Кабинет	3,04*3,95								23,9				23,9		23,9
48	Кабинет	4,90*2,80			13,7									13,7		13,7
49	Коридор	11,80*1,85+11,55*2,00+7,38+5,35*2*3,15												66,0		66,0
50	Кабинет	5,60*2,82+1,33*0,462												15,0		15,0
51	Лаборатория	3,50*3,20								15,0				12,2		12,2
52	Препаратная	3,77*2,82								9,8				9,8		9,8
53	Лаборатория	6,04*3,77								22,8				22,8		22,8
54	Лаборатория	2,50*2,60								6,8				6,8		6,8

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

Листов по плану Этажи (включая с/п-этажи) Этажи (включая с/п-этажи) Номер помещения (кабинет, торговый складской и т.д.) Номер по плану строения Помещение (кабинет, торговый складской и т.д.)	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предельная код помещения										Итого по каждому этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру		
			Торговые		Канцелярские		Сельские		Лечебно-санит. учреждения		Прочие (прочие) здания				Прочие	
			основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
54	Диспансерная	2,65*2,80														
55	Коридор	11,65*2,10								5,9				5,9		5,9
56	Подсобное	2,54*2,18												24,5		24,5
57	Продвинутый кабинет	2,56*2,35												5,8		5,8
58	Смотровый кабинет	2,57*2,48								6,4				6,4		6,4
Итого по 2-му этажу														67,0		67,0
Итого по встроенным помещениям №1			4,0		79,2			3,5		365,1			29,9	301,6		767,3
										628,3			72,9	713,2		1523,0

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 858

Балансодержатель: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница
 Структурное подразделение: Иммунологическая лаборатория
 Наименование объекта (полное): Помещение № 1 (Иммунологическая лаборатория)
 Назначение объекта: Амортизационная группа
 Организация - изготовитель (поставщик): по ОКПО
 Вид объекта: недвижимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое) по ОКПО
 Местонахождение объекта (адрес): г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 13
 Ответственное (-ые) лицо (-а): Корнева Елена Александровна
 Единица измерения: руб. по ОКЕИ

КОДЫ
0504031
Дата открытия
01.04.2017
Дата закрытия
по ОКПО
01925154
Амортизационная группа
10
Аналитическая группа
10
Номер*
по ОКЕИ
383
Дата формирования карточки (по требованию)
24.08.2023

Инвентарный номер: 01010045
 Номер счета: 090100000000244.4.101.12.310

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертёж и т.д.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иной)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		37.27.011302-1256			04.08.2009				

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта					Первоначальная амортизация					Первоначальное обесценение				
Изменение стоимости объекта					Амортизация					Сумма начисленного обесценения				
причина	наименование документа	дата операции	сумма	Бальсовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	дата окончания	норма, %	сумма начисленной амортизации	метод начисления			Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость	
									наименование	начало начисления	окончание начисления			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		01.04.2017		265 889,92	996	Апрель 2100	0,100	89 902,31	Линейный	Апрель 2017	Июль 2023			175 987,61
По состоянию на дату формирования:			Итого:	265 889,92			Итого:	89 902,31				Итого:	175 987,61	

Справочно балансовая стоимость в валюте: _____ код по ОКЗ: _____ сумма: _____
 (наименование валюты)

* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость).

Оборотная сторона ф. 0504031

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету	Документ			Отметка о выбытии объекта	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер		наименование	дата	номер	
	безвозмездное поступление ОС и НМА	01.04.2017	00000002					

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта							
дата	номер			документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)			
1	2	3	4	наименование	дата	номер		8	номер	дата	срок действия
01.04.2017	00000002		Корнева Елена Александровна								

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)					
	основной объект	наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения			
1		2	3	4	5	6	объекта (детали)	драгоценного материала	наименование	код по ОКЕИ	количество (масса)
Заводской номер		37.27.011302-1256									

* Для драгоценных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), класс, вид, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах). Приложение: Документация на объекты основных средств (паспорт, опись, акты, чертёж, модель, лить, марка и др.) на _____ л в _____ экз.

Карточку заполнил: Ведущий бухгалтер (подпись) _____ Е. А. Комарова (расшифровка подписи)

Департамент здравоохранения Ивановской области
ОБЛАСТНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
ФУРМАНОВСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ РАЙОННАЯ БОЛЬНИЦА
ул. Нижний Двор, д.41, г.Фурманов, Ивановская область, 155520
телефон : (49341) 2-14-32, 2-17-97, факс (849341) 2-20-23
ИНН 3705003479, КПП 370501001, ОГРН 1023701359747, ОКПО 01925154

№ _____

от « ____ » _____ 2023 г.

СПРАВКА

ОБУЗ Фурмановская ЦРБ предоставляет сведения о находящемся на балансе особо – ценном недвижимом имуществе:

Помещение иммунологической лаборатории (место нахождения объекта):
Ивановская область, г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 13)

- инвентарный номер – 01010045;
- балансовая стоимость – 265 889,92 руб.;
- остаточная стоимость – 175 987,61 руб.;
- общая площадь – 75,9 кв. м.

Главный бухгалтер



Л. В. Скворцова

Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах стоимости объекта оценки

Копии источников рыночной информации, использованной в расчете стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода

Аналог №1

https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_76_kv_m_furmanov_socialisticheskaya_ulica_8_6871692027/

move.ru Ивановск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полевое

Начальная страница

Рассмотреть объявление Войти

ПСН в продажу

Цена:	2 500 000 Р	Дата публикации:	3 февраля 2022
Цена за м²:	32 895 Р	Дата обновления:	13 октября 2023
Тип объекта:	псн	ID:	687-169-202-7
Общая площадь:	76 м²		

Информация о доме

Адрес:	обл. Ивановская, р.н. Фурмановский, г. Фурманов, ул. Социалистическая, Дом 8
Управляющая компания:	ООО "УК №1"
Год постройки:	1963
Количество подъездов:	2
Количество этажей:	4
Тип дома:	Многоквартирный дом
Количество жилых помещений:	26
Тип фундамента:	Ленточный
Тип перекрытия:	Железобетонные

Описание

Лот:309.
Продается нежилое помещение (в настоящее время используется под парикмахерскую и салон красоты с массажным кабинетом, солярием, спортзалом, маникюрным кабинетом) в самом центре г.Фурманов, с отдельным входом и прилегающей, огороженной территорией. Расположен на первом этаже четырехэтажного жилого дома. Напротив администрации, полиции, торгового центра и магазинов. Отличные подъездные пути. Оборудован пожарной и вневедомственной сигнализацией. Имеется два телефонных номера, интернет, кабельное телевидение. Отопление, вода, канализация городское подключение. Помещение разделено на несколько залов- комнат. Технические возможности позволят увеличить или уменьшить площадь залов, на ваше усмотрение. Стены - обои под покраску, навесные потолки, пол кафель. Электричество отдельный кабель 220 и 380 вольт. Площадь помещения составляет 76.3 кв.м. Цена 3 млн. рублей - полностью бизнес (с оборудованием, лицензиями и организацией) или 2,5 млн. только помещение. Рассмотрим любые варианты.

Информация

Продается ПСН площадью 76 кв.м. Ивановская область, цена 2 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

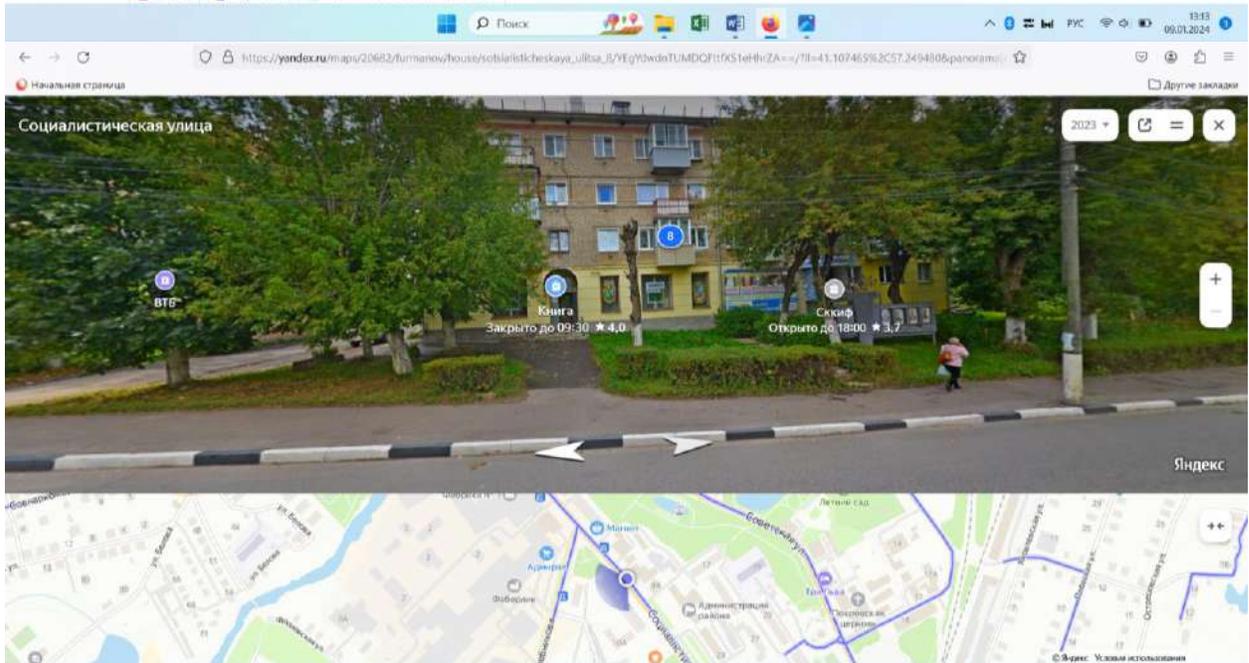
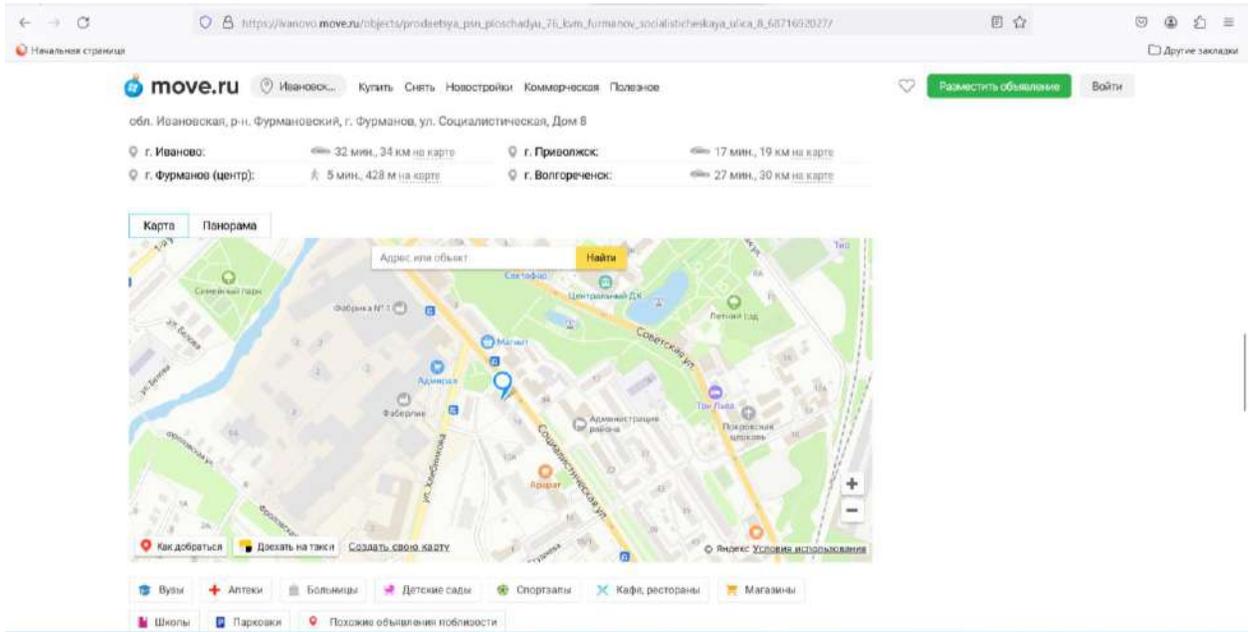
Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

обл. Ивановская, р.н. Фурмановский, г. Фурманов, ул. Социалистическая, Дом 8

г. Иваново:	32 мин., 34 км на карте	г. Приволжск:	17 мин., 19 км на карте
г. Фурманов (центр):	5 мин., 428 м на карте	г. Волгореченск:	27 мин., 30 км на карте

13:11 09.01.2024



Ивановская область, Фурмановский район,
Фурманов, социалистическая улица, 8

2 500 000 Р

Ивановская область, Фурмановский район, Фурманов,
социалистическая улица, 8

Улицы: [улица Социалистическая](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь: 76 м²

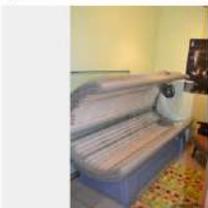
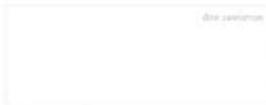
Детали объекта

Тип сделки: **Продам**

Раздел: **Коммерческая недвижимость**

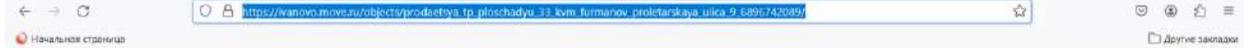
Описание

Лот:309. Продается нежилое помещение (в настоящее время используется под парикмахерскую и салон красоты с массажным кабинетом, солярием, спортзалом, маневренным кабинетом) в самом центре г.Фурманов, с отдельным входом и прилегающей, огороженной территорией. Расположен на первом этаже четырехэтажного жилого дома. Напротив администрации, полиции, торгового центра и магазинов. Отличные подъездные пути. Оборудован пожарной и введомственной сигнализацией. Имеется два телефонных номера, интернет, кабельное телевидение. Отопление, вода, канализация городское подключение. Помещение разделено на несколько залов-комнат. Технические возможности позволяют увеличить или уменьшить площадь залов, на ваше усмотрение. Стены - обои под покраску, навесные потолки, пол кафель. Электричество отдельный кабель 220 и 380 вольт. Площадь помещения составляет 76.3 кв.м. Цена 3 млн. рублей - полностью бизнес (с оборудованием, лицензиями и организацией) или 2, 5 млн. только помещение. Рассмотрим любые варианты. .



Аналог №2

https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploshchadyu_33_kv_furmanov_proletarskaya_ulica_9_6896742089/



move.ru Ивановск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полевное

Разместить объявление Войти



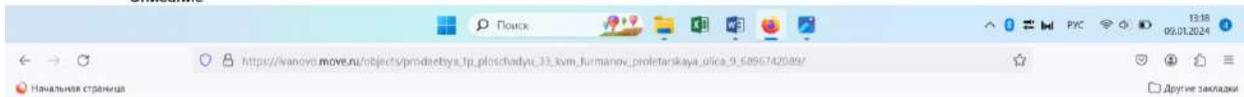
ТП в продажу

Цена:	1 050 000 ₽	Дата публикации:	23 марта 2023
Цена за м²:	31 818 ₽	Дата обновления:	13 октября 2023
Тип объекта:	тп	ID:	689-674-208-9
Общая площадь:	33 м²		

Информация о доме

Адрес:	обл. Ивановская, р-н. Фурмановский, г. Фурманов, ул. Пролетарская, Дом 9
Управляющая компания:	ООО "УК М1"
Год постройки:	1988
Количество подъездов:	1
Количество этажей:	5
Тип дома:	Многоквартирный дом
Количество жилых помещений:	63
Тип фундамента:	Иной
Тип перекрытия:	Железобетонные

Описание



move.ru Ивановск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полевное

Разместить объявление Войти

Тип дома:	Многоквартирный дом
Количество жилых помещений:	63
Тип фундамента:	Иной
Тип перекрытия:	Железобетонные

Описание

Продам в г. Фурманов Ивановской области встроенное помещение. Это бывший магазин 33 кв. м., в пятиэтажном кирпичном доме, отдельный вход. Есть электричество, водопровод, канализация, туалет. Можно использовать как магазин, офисное помещение..., а можно перевести в жилое помещение (квартиру). Цена: 450000 руб.

Информация

Продается ТП площадью 33 кв. м. Ивановская область, цена 1 050 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

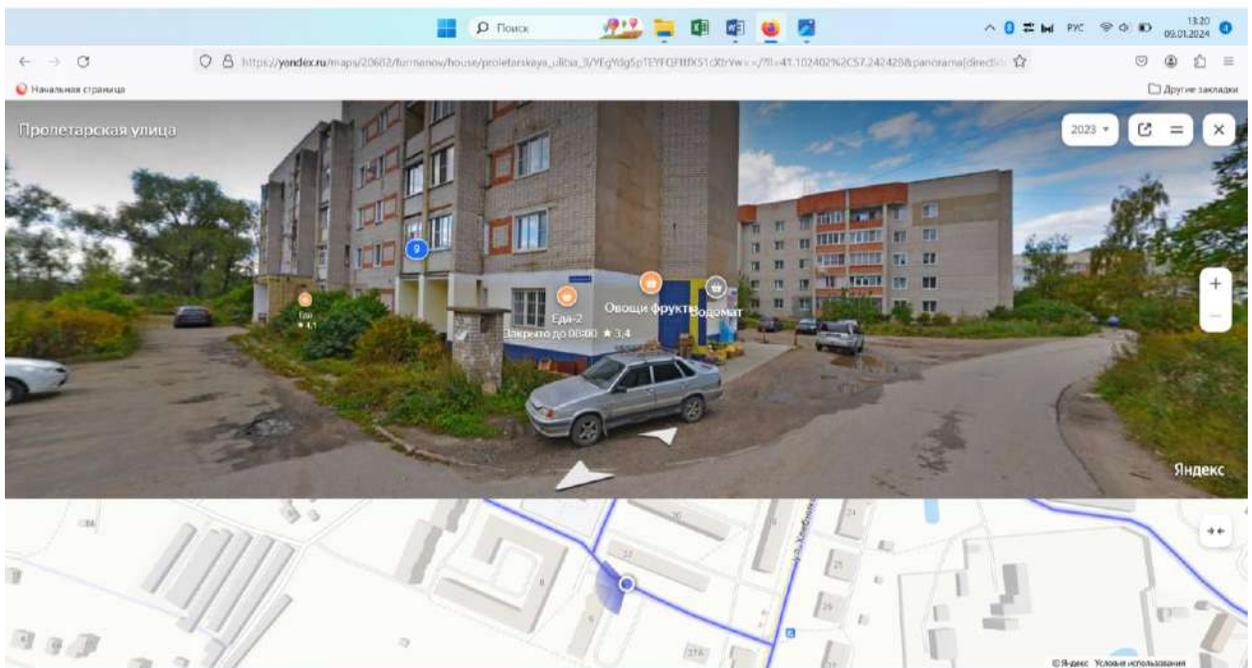
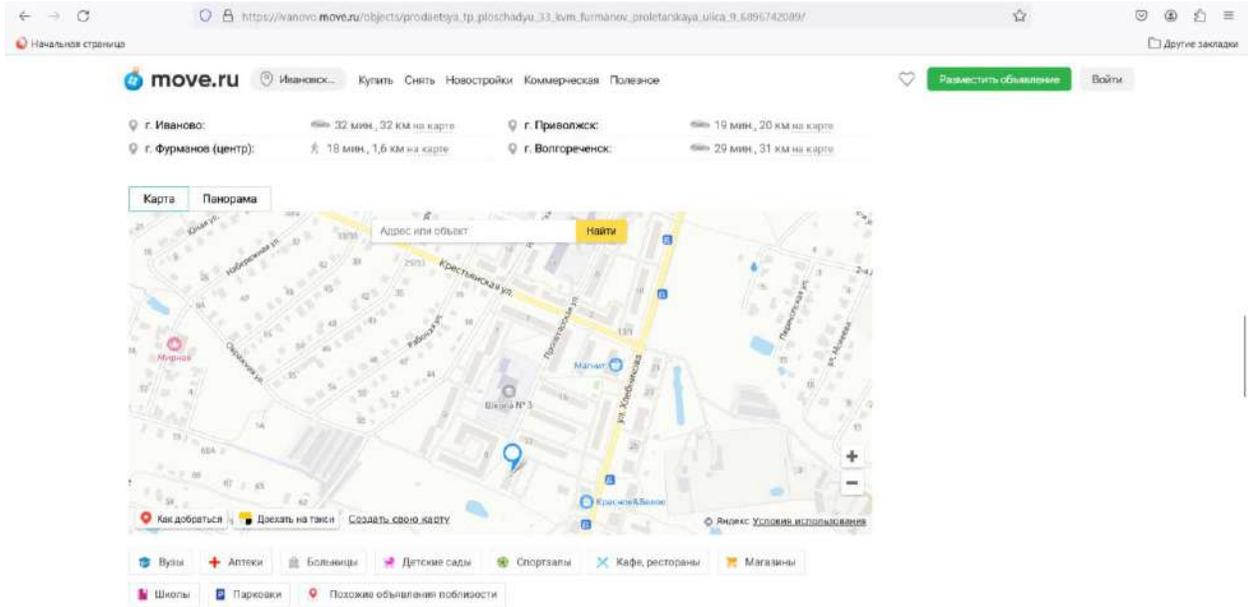
Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

обл. Ивановская, р-н. Фурмановский, г. Фурманов, ул. Пролетарская, Дом 9

г. Иваново: 32 мин., 32 км на карте г. Приволжск: 19 мин., 20 км на карте
г. Фурманов (центр): 19 мин., 1,6 км на карте г. Волгореченск: 29 мин., 31 км на карте





Ивановская область, Фурмановский район,
Фурманов, пролетарская улица, 9

1 050 000 Р

Ивановская область, Фурмановский район, Фурманов,
пролетарская улица, 9

Улица: [улица Пролетарская](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь: **33 м²**

Детали объекта

Тип сделки: **Продам**

Раздел: [Коммерческая недвижимость](#)

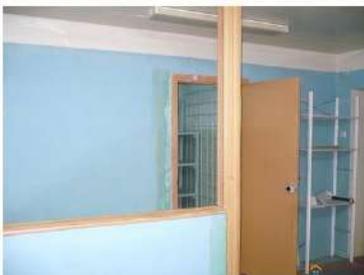
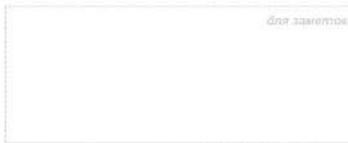
Описание

Продам в г. Фурманов Ивановской области встроенное помещение. Это бывший магазин 33 кв.м., в пятиэтажном кирпичном доме, отдельный вход. Есть электричество, водопровод, канализация, туалет. Можно использовать как магазин, офисное помещение....., а можно перевести в жилое помещение (квартиру). Цена: 450000 руб.

<https://ivanovo.move.ru/objects/6896742089>

Марина

79106983620



Аналог №3

https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_104_kv_m_shuya_2-ya_vostochnaya_ulica_25_6893136020/

move.ru Иваново... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное Разместить объявление Войти

ПСН в продажу

Цена:	2 600 000 Р	Дата публикации:	5 февраля 2023
Цена за м²:	25 000 Р	Дата обновления:	13 октября 2023
Тип объекта:	псн	ID:	689-313-602-0
Общая площадь:	104 м²		

Информация о доме

Адрес:	обл. Ивановская, р-н. Шуяский, г. Шуя, ул. Восточная 2-я, Дом 25
Управляющая компания:	управляющая компания "Маяк"
Год постройки:	1974
Количество подъездов:	4
Количество этажей:	5
Серия:	Жилой дом
Тип дома:	Многоквартирный дом
Тип фундамента:	Ленточный
Тип перекрытия:	Железобетонные

Описание

Представим вашему вниманию помещение. Ивановская область, город Шуя, улица 2я Восточная. 1 этаж 5 этажного панельного дома. Общая площадь 104 кв. м. 5 комнат, кухня, тех. помещение, санузел раздельный. Коммуникация: Индивидуальное газовое

Информация

Продается ПСН площадью 104 кв. м. Ивановская область, цена 2 600 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

обл. Ивановская, р-н. Шуяский, г. Шуя, ул. Восточная 2-я, Дом 25

☉ г. Шуя (центр): 13 мин., 1,1 км на карте ☉ г. Иваново: 35 мин., 34 км на карте
☉ г. Кholm: 28 мин., 27 км на карте

Ивановская область, Шуйский район, Шуя,
2-я восточная улица, 25

2 600 000 Р

Ивановская область, Шуйский район, Шуя, 2-я восточная улица,
25

Улицы: [улицы Восточная 2-я](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь: 104 м²

Детали объекта

Тип сделки: [Продам](#)

Раздел: [Коммерческая недвижимость](#)

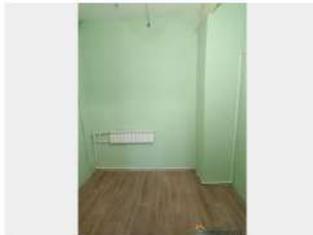
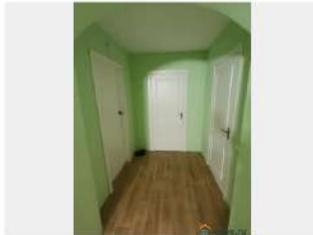
Описание

Представляем вашему вниманию помещение.
Ивановская область, город Шуя, улица 2я
Восточная. 1 этаж 5 этажного панельного дома.
Общая площадь 104 кв. м. 5 комнат, кухня, тех.
помещение, санузел раздельный.
Коммуникации: Индивидуальное газовое

<https://ivanovo.move.ru/objects/6893136020>

**Большакова Екатерина Васильевна,
Престиж Шуя**

79106822192



Аналог №4

<https://cre.mirkvartir.ru/314785775/>

ПСН (помещение свободного назначения), 101.2 м², 1/5 этаж

3 300 000 ₽ 32 609 ₽/м²
 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕРБАНК
Ипотечные программы
Ипотека по двум документам от 6.0%
Семейная ипотека от 6.0%
Ипотека с господдержкой от 6.0%
Ипотека на историческое жилье от 14.2%
Ипотека на новостройку от 14.2%

Продавец:
Радуга
Агентство недвижимости
1145 объявлений

+7 910 680-34-64

Это же предложение от:
Yandex.ru
3 300 000 ₽
Опубликовано: 13 Января 2023 в 17:16 25 Января 2023 в 14:04

101.2 м² **1** из 5 **3 300 000** ₽
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЭТАЖ СТОИМОСТЬ

Ивановская область, Ивановский р-н, Кохма, Октябрьская ул., 64

Лот:2317. . Под авансом.АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "РАДУГА" ПРЕДЛАГАЕТ:Предложение для инвесторов / Продажа коммерческой недвижимости.ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С КОСМЕТИЧЕСКИМ РЕМОНТОМ!ИДЕАЛЬНО ПОДХОДИТ ПОД ШВЕЙНЫЙ ЦЕХ! Информация по объекту:Общая площадь здания: 101,4 кв.м.Локация: г. Кохма, ул. Октябрьская, д.64Документы готовы к продаже! В собственности на физ.лице. Ремонт свежий, не требует дополнительных вложений!Возможность использования под различные виды бизнеса!ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ СВОБОДНОЕ- Швейных цех- Продуктовый Магазин, типа Магнит, Пятерочка, Красное Белое, Бристоль и тд- Офисы- Спортивный зал- и тд.ЛОКАЦИЯ: г. Кохма, ул. Октябрьская, д.64 - РЯДОМ С ДОМОМ ОСТАНОВКА ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА, АВТОБУС 100К, что очень удобно для сотрудников, которые будут приезжать на работу!АКТУАЛЬНОСТЬ, СПРОС:Приобретение коммерческого помещения наиболее выгодное вложение денег, спрос и актуальность организации Любого готового бизнеса или Аренда помещений, в последнее время, набирает особую популярность. Спрос рождает предложение!Мы являемся эксклюзивными представителями собственника

← → ↻ <https://ce.mirkvartici.ru/314789775/> Начальная страница Другие закладки

ПСН (помещение свободного назначения), 101.2 м², 1/5 этаж ❤️ **3 300 000 ₪** 32 609 ₪/м²

размещено 13.12.23 в 19:36, обновлено 16.12.23 в 20:00 👁️ 1 🔔 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Ивановская область, Ивановский р-н, Кохма, Октябрьская ул., 64

Лот:2317. . Под авансом.АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "РАДУГА" ПРЕДЛАГАЕТ:Предложение для инвесторов / Продажа коммерческой недвижимости.ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С КОСМЕТИЧЕСКИМ РЕМОНТОМ!ИДЕАЛЬНО ПОДХОДИТ ПОД ШВЕЙНЫЙ ЦЕХ! Информация по объекту:Общая площадь здания: 101,4 кв.мЛокация: г. Кохма, ул. Октябрьская, д.64Документы готовы к продаже! В собственности на физлице. Ремонт свежий, не требует дополнительных вложений!Возможность использования под различные виды бизнеса!ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ СВОБОДНОЕ- Швейных цех-Продуктовый Магазин, типа Магнит, Пятерочка, Красное Белое, Бристоль и тд- Офисы- Спортивный зал- и тдЛОКАЦИЯ: г. Кохма, ул. Октябрьская, д.64 - РЯДОМ С ДОМОМ ОСТАНОВКА ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА, АВТОБУС 100К, что очень удобно для сотрудников, которые будут приезжать на работу!АКТУАЛЬНОСТЬ СПРОС:Приобретение коммерческого помещения наиболее выгодное вложение денег, спрос и актуальность организации Любого готового бизнеса или Аренда помещений, в последнее время, набирает особую популярность. Спрос рождает предложение!Мы являемся эксклюзивными представителями собственника данного бизнеса на рынке недвижимости! Документы готовы к продаже, 1 собственник, обременений нет. Если Вас и Вашу команду заинтересовало предложение, позвоните нам и мы в любое, удобное для Вас, время организуем показ, ответим на все вопросы, обсудим детали и вопросы ценовой политики на объект, и сопроводим весь процесс сделки!Сделайте правильный выбор в пользу своих инвестиций!

Связаться с продавцом

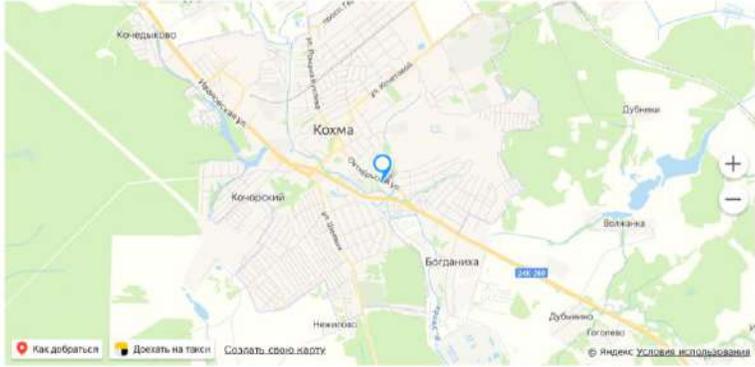
Радуга
Агентство недвижимости
1145 объявлений +7 910 680-34-64

← → ↻ <https://ce.mirkvartici.ru/314789775/> Начальная страница Другие закладки

ПСН (помещение свободного назначения), 101.2 м², 1/5 этаж ❤️ **3 300 000 ₪** 32 609 ₪/м²

размещено 13.12.23 в 19:36, обновлено 16.12.23 в 20:00 👁️ 1 🔔 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Радуга
Агентство недвижимости
1145 объявлений +7 910 680-34-64



Как добраться 🚗 Доехать на такси 🚕 Создать свою карту 📍

© Яндекс. Условия использования

← → ↻ <https://ce.mirkvartki.ru/314765775/>

Начальная страница Другие закладки

ПСН (помещение свободного назначения), 101.2 м², 1/5 этаж

3 300 000 ₽ 32 609 €/м²

размещено 13.12.23 в 19:36, обновлено 16.12.23 в 20:00 1 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Информация о псн (помещение свободного назначения)

Площадь	101.2 м ²	Безопасность	свободный
Этаж	1 из 5		
Инфраструктура	магазин		

Связаться с продавцом

Радуга
Агентство недвижимости
1145 объявлений

[+7 910 680-34-64](tel:+79106803464)

Источник объявления: Циан.ру

Похожие объекты

← → ↻ <https://ce.mirkvartki.ru/314765775/>

Начальная страница Другие закладки

ПСН (помещение свободного назначения), 101.2 м², 1/5 этаж

3 300 000 ₽ 32 609 €/м²

размещено 13.12.23 в 19:36, обновлено 16.12.23 в 20:00 1 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Похожие объекты



ПСН, 101 м²

Ивановская область, Ивановской р-н, Колода, Октябрьская у...

3 300 000 ₽ 32 674 €/м²

Лот:2317.Агентство Недвижимости «Радуга» Предлагает:Предложение для инвесторов / Продажа коммерческой недвижимости.Продажа Коммерческого Помещения Свободного Назначения С Косметическим Ремонтом.Надачно Подает Под Штатный Сертификация по объекту.Общая площадь здания: 101.4 кв. М.Локация: г. Колода, ул. Октябрьская, д.94.Документы готовы к продаже! В собственности...

Звонки
16 января 2023 г.

[ПОЗВОНИТЬ](tel:+79106803464)

Больше вариантов для поиска коммерческой недвижимости

Ивановская область, Ивановской р-н, Колода, Октябрьская ул., 64

О ПРОЕКТЕ [КОНТАКТЫ](#) [РЕДАКЦИЯ](#) [РЕКЛАМА](#) [РАЗМЕЩЕНИЕ БАЗЫ](#) [ПРЕМИУМ-ОБЪЯВЛЕНИЯ](#) Читайте нас:

© 2024 ООО «Мир квартир» ИНН 7725273015 ОГРН 315794632842

← → ↻ <https://ce.mirkvartki.ru/314765775/>

Начальная страница Другие закладки

Ивановская область · Ивановский р-н · Кохма · Октябрьская ул. · 54

ПСН (помещение свободного назначения), 101.2 м², 1/5 этаж

3 300 000 ₽ 32 889 ₽/м²
 ИЗ СОСТАВА ДАЧНОЙ



101.2 м² ОБЪЕМ ПОМЕЩЕНИЯ | 1 из 5 ЭТАЖ | 3 300 000 ₽ СТРАХОВАНИЕ

СБЕРБАНК

Исключительные программы

- Ипотека по двум документам от 10%
- Сниженная ставка от 6.5%
- Ипотека с господдержкой от 9.2%
- Ипотека на отдых и жилье от 14.2%
- Ипотека на строительство от 14.2%

Рядом

Ядуца
 магазин «Ядуца»
 (100 м)

+7 910 680-34-64

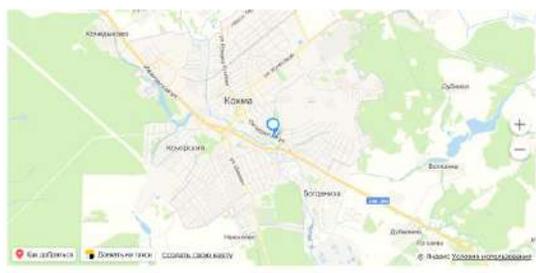
Эта же недвижимость на **Yandex.ru**
3 300 000 ₽
Страница обновлена 13 Января 2023 в 14:04

Ивановская область, Ивановский р-н, Кохма, Октябрьская ул., 54

Договор 23.17... Под авансом АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "РАДИКА" ПРЕДЛАГАЕТ предложение для инвесторов / Продажа коммерческой недвижимости ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С КОСМЕТИЧЕСКИМ РЕМОНТОМ ИДЕАЛЬНО ГОДСКОМ ЦЕНЫ ШВЕЙЦЕРИИ ЦЕНЫ И ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ: Общая площадь здания: 101,4 кв.м. Локация: г. Кохма, ул. Октябрьская, д.64. Документы готовы к продаже в собственности на физлице. Ремонт свежий не требует дополнительных вложений. Возможность использования под различные виды бизнеса: ЦЕЛОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ СВОБОДНОЕ. Швейцарский цех. Продуктовый Магазин - типа Магнит, Питерочка, Красное Белое, Бристоль и тд. Офисы - Спортивный зал и ТАЛЮЖАЦИЯ г. Кохма, ул. Октябрьская, д.64 - РЯДОМ С ДОМОМ ОСТАНОВКА ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА, АВТОБУС 100К, что очень удобно для сотрудников, которые будут привлекать на работу. АКТУАЛЬНОСТЬ, СПРОС: приобретение коммерческого помещения наиболее выгодное вложение денег, спрос и популярность организации. Любого готового бизнеса или Аренда помещений, в последние времена, набирает особую популярность. Спрос рождает предложение! Мы являемся эксклюзивными представителями собственника данного бизнеса на рынке недвижимости! Документы готовы к продаже, 1 собственник, обременений нет. Если Вас и Вашу команду заинтересовало предложение, позовите нам и мы в любое удобное для Вас, время организуем поезд, ответим на все вопросы, обсудим детали и вопросы ценовой политики на объект, и сопроводим весь процесс сделки! Сделайте правильный выбор в пользу своих инвестиций!

Связаться с продавцом

Рядом в пределах пешеходной доступности **+7 910 680-34-64**



Информация о псн (помещение свободного назначения)

Площадь	101.2 м²	Безопасность	свободный
Этаж	1 из 5		
Инфраструктура	магазины		

Связаться с продавцом

Рядом в пределах пешеходной доступности **+7 910 680-34-64**

Источник объявления: Селфи.ИЗ

Похожие объекты

ПСН, 101 м² **3 300 000 ₽**
32 879 м²

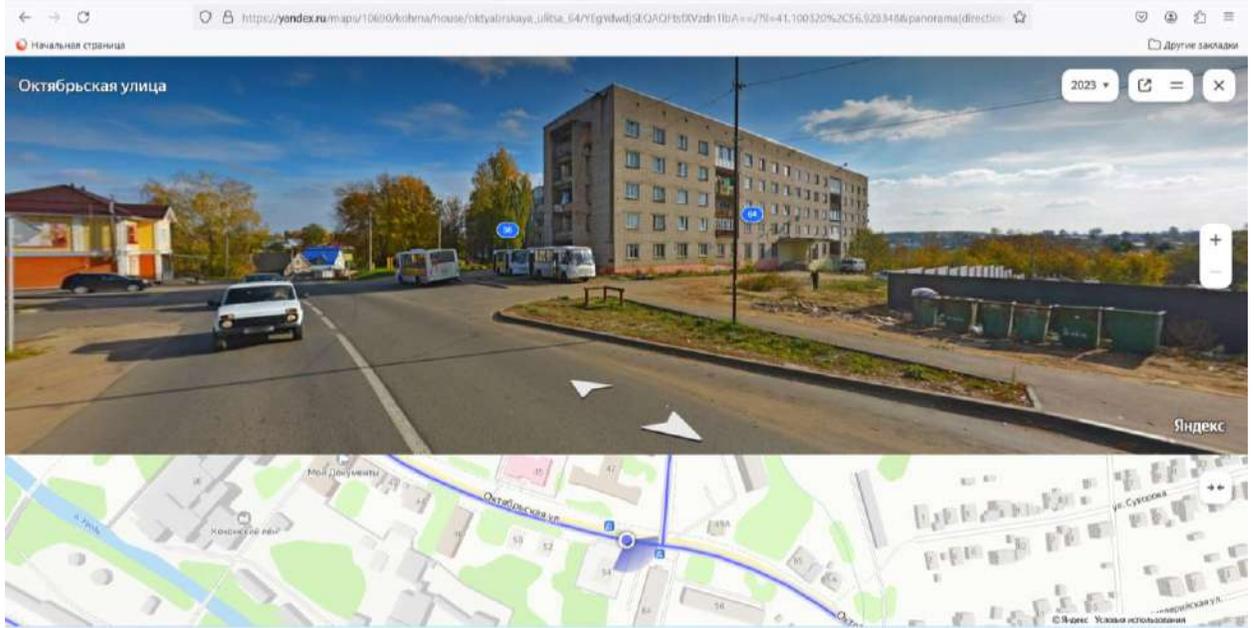
Ивановская область, Ивановский р-н, Кохма, Октябрьская ул., 54

Договор 23.17... Агентство Недвижимости «РАДИКА» Предлагает предложение для инвесторов / Продажа коммерческой недвижимости ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С КОСМЕТИЧЕСКИМ РЕМОНТОМ ИДЕАЛЬНО ГОДСКОМ ЦЕНЫ ШВЕЙЦЕРИИ ЦЕНЫ И ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ: Общая площадь здания: 101,4 кв.м. Локация: г. Кохма, ул. Октябрьская, д.64. Документы готовы к продаже в собственности на физлице. Ремонт свежий не требует дополнительных вложений. Возможность использования под различные виды бизнеса: ЦЕЛОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ СВОБОДНОЕ. Швейцарский цех. Продуктовый Магазин - типа Магнит, Питерочка, Красное Белое, Бристоль и тд. Офисы - Спортивный зал и ТАЛЮЖАЦИЯ г. Кохма, ул. Октябрьская, д.64 - РЯДОМ С ДОМОМ ОСТАНОВКА ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА, АВТОБУС 100К, что очень удобно для сотрудников, которые будут привлекать на работу. АКТУАЛЬНОСТЬ, СПРОС: приобретение коммерческого помещения наиболее выгодное вложение денег, спрос и популярность организации. Любого готового бизнеса или Аренда помещений, в последние времена, набирает особую популярность. Спрос рождает предложение! Мы являемся эксклюзивными представителями собственника данного бизнеса на рынке недвижимости! Документы готовы к продаже, 1 собственник, обременений нет. Если Вас и Вашу команду заинтересовало предложение, позовите нам и мы в любое удобное для Вас, время организуем поезд, ответим на все вопросы, обсудим детали и вопросы ценовой политики на объект, и сопроводим весь процесс сделки! Сделайте правильный выбор в пользу своих инвестиций!

ПОСМОТРЕТЬ

Больше вариантов для поиска коммерческой недвижимости

Ивановская область, Ивановский р-н, Кохма, Октябрьская ул., 54



Копии источников рыночной информации, использованной в расчете стоимости объекта оценки при применении доходного подхода

Аналог №1

<https://arendacre.mirkvartir.ru/312753201/>

Ивановская область • Фурмановский р-н • Фурманов • ул. Тимирязева • 23

ПСН (помещение свободного назначения), 65 м²

размещено 14.11.23 в 20:43, обновлено 23.11.23 в 19:13

32 000 ₪ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец
евгений
Частное лицо
23 объявления

+7 911 502-48-64

№ 312-753-201

АРЕНДА

Ивановская область • Фурмановский р-н • Фурманов • ул. Тимирязева • 23

ПСН (помещение свободного назначения), 65 м²

размещено 14.11.23 в 20:43, обновлено 23.11.23 в 19:13

32 000 ₪ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

65 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

32 000 ₪
в месяц

Ивановская область, Фурмановский р-н, Фурманов, ул. Тимирязева, 23

Санузел в помещении. Доступ 24/7. Ищем хорошего арендатора.

Связаться с продавцом

евгений
Частное лицо
23 объявления

+7 911 502-48-64

Миредово Шумино

← → ↻ <https://avito.ru/ivanovo/mirkvartir.ru/312753201/> Начальная страница Другие закладки

ПСН (помещение свободного назначения), 65 м²

размещено 14.11.23 в 20:43, обновлено 23.11.23 в 19:13 1

32 000 ₪ в месяц ЕЗ СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Связаться с продавцом

егений
частное лицо
23 объявления +7 911 502-48-64

← → ↻ <https://avito.ru/ivanovo/mirkvartir.ru/312753201/> Начальная страница Другие закладки

ПСН (помещение свободного назначения), 65 м²

размещено 14.11.23 в 20:43, обновлено 23.11.23 в 19:13 1

32 000 ₪ в месяц ЕЗ СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Информация о псн (помещение свободного назначения)

Площадь: 65 м² Безопасность: свободный

Связаться с продавцом

егений
частное лицо
23 объявления +7 911 502-48-64

Источник объявления: Avito.ru

Больше вариантов для поиска коммерческой недвижимости

Ивановская область, Фурмановский р-н, Фурманов, ул. Тимирязева, 23

Ивановская область → Фурмановский р-н → Фурманов → ул. Тимирязева → 23

ПСН (помещение свободного назначения), 65 м²

размещено 14.11.23 в 20:43, обновлено 23.11.23 в 19:11 ● 1

32 000 ₪ в месяц

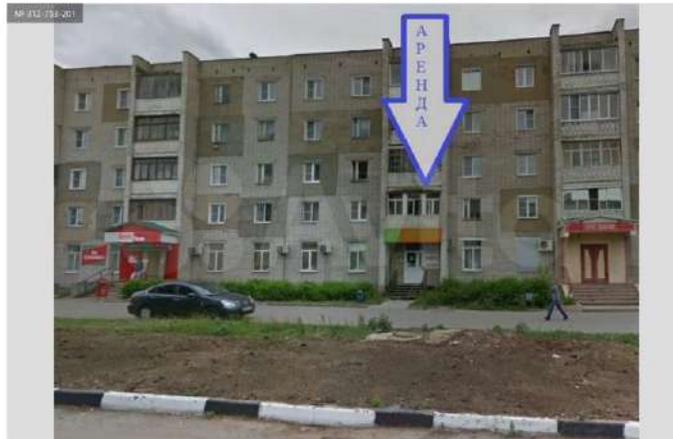
32 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Подпись:

Евгений

Частное лицо
23 объявления

+7 911 502-48-64



65 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

32 000 ₪

в месяц

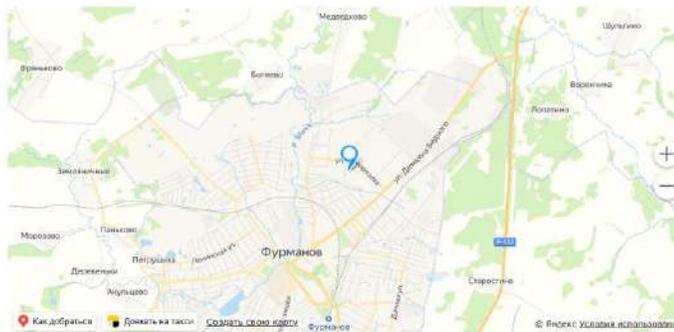
Ивановская область, Фурмановский р-н, Фурманов, ул. Тимирязева, 23

Санузел в помещении. Доступ 24/7. Ищем хорошего арендатора.

Связаться с продавцом

Евгений
Частное лицо
23 объявления

+7 911 502-48-64



Информация о псн (помещение свободного назначения)

Площадь: 65 м² Безопасность: свободный

Связаться с продавцом

Евгений
Частное лицо
23 объявления

+7 911 502-48-64

Источник объявления: Avito.ru

Больше вариантов для поиска коммерческой недвижимости

Ивановская область, Фурмановский р-н, Фурманов, ул. Тимирязева, 23

Аналог №2

https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_91_m_3427496572

The screenshot displays the Avito website interface for a commercial property listing. The main heading is "Свободного назначения, 91 м²". The price is listed as "550 Р в месяц за м²", with a note that it is "без залога" (without deposit) and offers to "предложить свою цену" (offer your own price). The contact number is "8 910 690-85-20".

The listing includes a large photo of a hallway and a smaller floor plan image. Below the photos, there is an "Онлайн-показ" (Online viewing) button. The "О помещении" (About the property) section provides the following details:

- Вход: с улицы
- Отдельный вход: **есть**
- Общая площадь: **91 м²**
- Аренда части: **возможна**
- Этажи: 1
- Высота потолков: 2.7 м
- Отделка: **офисная**
- Тип аренды: **прямая**
- Арендные каникулы: **есть**

The "Отчёт о бизнес-потенциале" (Business potential report) section includes:

- Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

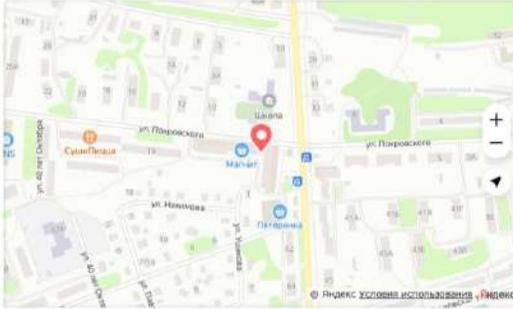
Buttons for "Написать сообщение" (Write message) and "Спросите у арендодателя" (Ask the landlord) are present. The user profile is identified as "Пользователь Компания".

← → ↻ https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhnost/svobodnogo_naznacheniya_91_m_3427496572 ☆ 🗺️ 👤 🏠 ☰

Начальная страница Другие закладки

Расположение

Ивановская обл., Вичуга, ул. Покровского, 17 Скрыть карту ↕



550 Р
в месяц за м² ▾
550 Р в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 910 690-85-20

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▸

Ещё слыте? Торгуемстен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

Описание

Сдам нежилое помещение на центральной улице на первом этаже жилого дома на длительный срок. Вход отдельный с улицы. Рядом остановка общественного транспорта. Помещение подходит для размещения медицинского центра (вентиляция, вода в каждой комнате), бьюти сферы, цветочного магазина, кафе и

← → ↻ https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhnost/svobodnogo_naznacheniya_91_m_3427496572 ☆ 🗺️ 👤 🏠 ☰

Начальная страница Другие закладки

Описание

Сдам нежилое помещение на центральной улице на первом этаже жилого дома на длительный срок. Вход отдельный с улицы. Рядом остановка общественного транспорта. Помещение подходит для размещения медицинского центра (вентиляция, вода в каждой комнате), бьюти сферы, цветочного магазина, кафе и др. Центральное отопление, водоснабжение, водоотведение. Счетчики электричества и воды.

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная

№ 3427496572 · 18 декабря 2023 · 529 просмотров (~4 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления ▾

550 Р в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 910 690-85-20

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▸

Ещё слыте? Торгуемстен?

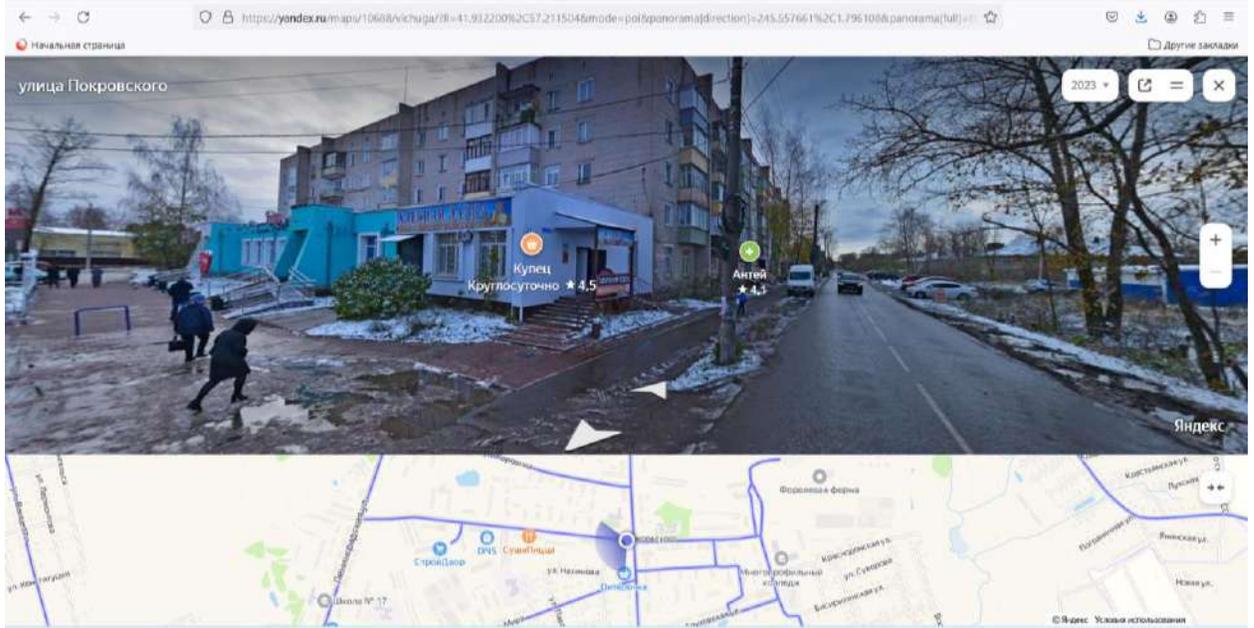
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ Ейч ем эс» 2007–2024. Платформа Авито — платформа на базе чужих усилий. Отличная услуга на Авито, вы принимаете решение. Авито исключит ответственность за любые действия.



← → ↻ <https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/292399622/> ☆ 📧 📌 ☰

Начальная страница

Фотографии (17) **Описание** На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 168 м² ❤️ 🔗

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия аренды

Срок аренды: Длительный

Об объекте

Площадь: 168 м²

Этаж: 1 из 5

Отзыв о сайте

70 000 ₽/мес. ▾
Следить за изменением цены

Цена за метр: 5 000 ₽ в год

Налог: НДС включен 11 666 ₽

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 960 510-23-99

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 75838145
🔗 Документы проверены

РБЛТОР
Екатерина Васильевна Большакова
★ 5.0 • 1

← → ↻ <https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/292399622/> ☆ 📧 📌 ☰

Начальная страница

Фотографии (17) **Описание** На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 168 м² ❤️ 🔗

🗪 **Положение рядом** 🗪 Инфраструктура 🗪 Панорама

Общая площадь: 168 м²

70 000 ₽/мес. ▾
Следить за изменением цены

Цена за метр: 5 000 ₽ в год

Налог: НДС включен 11 666 ₽

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 960 510-23-99

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Отзыв о сайте

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 75838145
🔗 Документы проверены

РБЛТОР
Екатерина Васильевна Большакова
★ 5.0 • 1

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений (заборы, заборы) в Московской области > Шуйский район > Шуй > Свободное назначение

Свободное назначение, 168 м²

Ивановская область, Шуй, Советская ул, 7 Избранное

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать карту



Площадь: 168 м² Этаж: 1 из 5 Планировка: Свободно

70 000 Р/мес.

Средняя стоимость аренды

Цена за метр: 5 000 Р в год
 Налог: НДС, включен 11 666 Р
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 960 510-23-99

Номер телефона для звонков, сообщения не требуют
 Если вам не подходит объявление, нажмите сюда

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ID 75838145
 Проверить лицензию

АГЕНТ
 Екатерина Васильевна Большакова
 50+1

СДАМ на длительный срок офисное помещение Ивановская область, город Шуй, улица Советская. Здание расположено в Центре города на основной улице с удобной транспортной инфраструктурой и большой парковкой. Общая площадь - 168,0 кв. м. 7 комнат, светлые, есть отдельная комната для отдыха. Сделан современный ремонт: высота потолков 3 метра, окна ПВХ, установлены кондиционеры, видеонаблюдение. Помещение оснащено цифровыми замками и домофоном с видеосвязью. Санузел совмещен - туалетом и горячей водой, новая сантехника. Есть отдельный выход со двора для окуривания сигарет в подвале, так же есть подвальное помещение под офисное. У здания имеются бесплатные парковочные места, как с фасадной части здания, так и во дворе дома. Идеально подойдет для: - офиса, кредитные услуги, адвокат, салон красоты, медицинский центр, массовый салон, управленческие компании и многое другое. ОПЛАТА 500 руб/кв. м. Офисное помещение готово к въезду!

Смотреть

Познайте автору

Ваш рейтинг не все говорит

Показать контакты



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



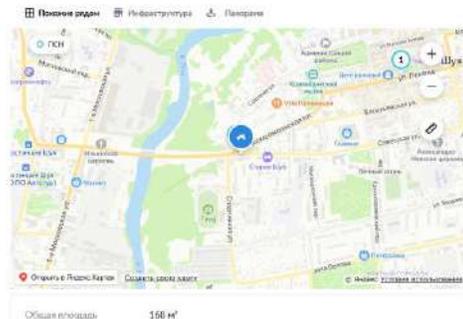
Условия аренды

Срок аренды: Длительный

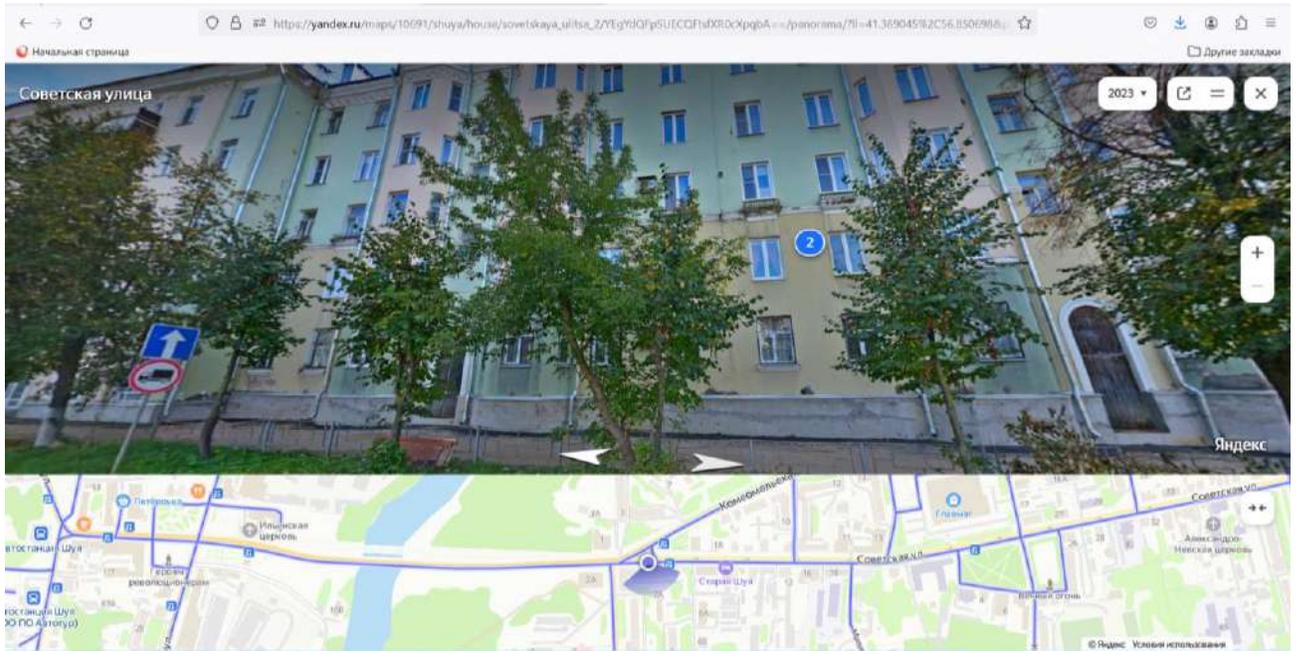
Об объекте

Площадь: 168 м²

Этаж: 1 из 5



Общая площадь: 168 м²



← → ↻ <https://ivanovo.sprav.ru/rent/commercial/294478583/> ☆ 🗺️ 👤 🏠 ☰

Начальная страница 📁 Другие закладки

Фотографии (17) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, от 23 до 60 м² 📍 🗨️

Сдам в аренду на длительный срок не жилое помещение свободного назначения можно использовать под магазин, офис, салон красоты, парикмахерская, кафе, аптека, ооон, валберис, общей площадью 189,4 м2. (возможно организовать с торца погрузочно разгрузочную площадку) Имеется место для рекламы.
 Возможна сдача помещения меньшей площади:
 1 Помещение S 51,24 м2
 2 Помещение S 60,61 м2
 3 Помещение S 39,73 м2
 4 Помещение S 23,1 м2
 У каждого помещения отдельный вход и свой санузел!
[Свернуть](#) ↕

Возможное назначение

🏪 Торговая площадь

Напишите автору

Отзыв о сайте Хотите со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

👤 АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
IP 108634871

← → ↻ <https://ivanovo.sprav.ru/rent/commercial/294478583/> ☆ 🗺️ 👤 🏠 ☰

Начальная страница 📁 Другие закладки

Фотографии (17) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, от 23 до 60 м² 📍 🗨️

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Максимальный срок аренды	60 мес.

Об объекте

Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	20
Высота потолков	2,6 м

Типовой ремонт

👤 АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
IP 108634871

10 350 – 27 000 Р/мес. 📉

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➤

Цена за метр _____ от 5 400 Р в год
 Налог _____ НДС включен: 4 500 Р
 Комиссия _____ нет
 Коммунальные платежи _____ не включены
 Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 902 315-40-70
+7 902 315-40-71

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

👤 АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
IP 108634871

🗨️ 🗺️ 🏠 ☰

17:30 09.01.2024

← → ↻ <https://yandex.ru/rent/commercial/294478583/> Начальная страница Другие закладки

Фотографии (17) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, от 23 до 60 м²

Об объекте

Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	20
Высота потолков	2,6 м
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

10 350 – 27 000 Р/мес. Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 26 100 >

Цена за метр _____ от 5 400 Р в год
 Налог _____ НДС включен: 4 500 Р
 Комиссия _____ нет
 Коммунальные платежи _____ не включены
 Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 902 315-40-70
+7 902 315-40-71

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 IP 108634871

🏠 Похожие рядом 🏠 Инфраструктура 🗺 Панорама

📍 ПОН

🔍 Поиск

17:31 09.01.2024

← → ↻ <https://yandex.ru/rent/commercial/294478583/> Начальная страница Другие закладки

Фотографии (17) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, от 23 до 60 м²

10 350 – 27 000 Р/мес. Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 26 100 >

Цена за метр _____ от 5 400 Р в год
 Налог _____ НДС включен: 4 500 Р
 Комиссия _____ нет
 Коммунальные платежи _____ не включены
 Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 902 315-40-70
+7 902 315-40-71

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 IP 108634871

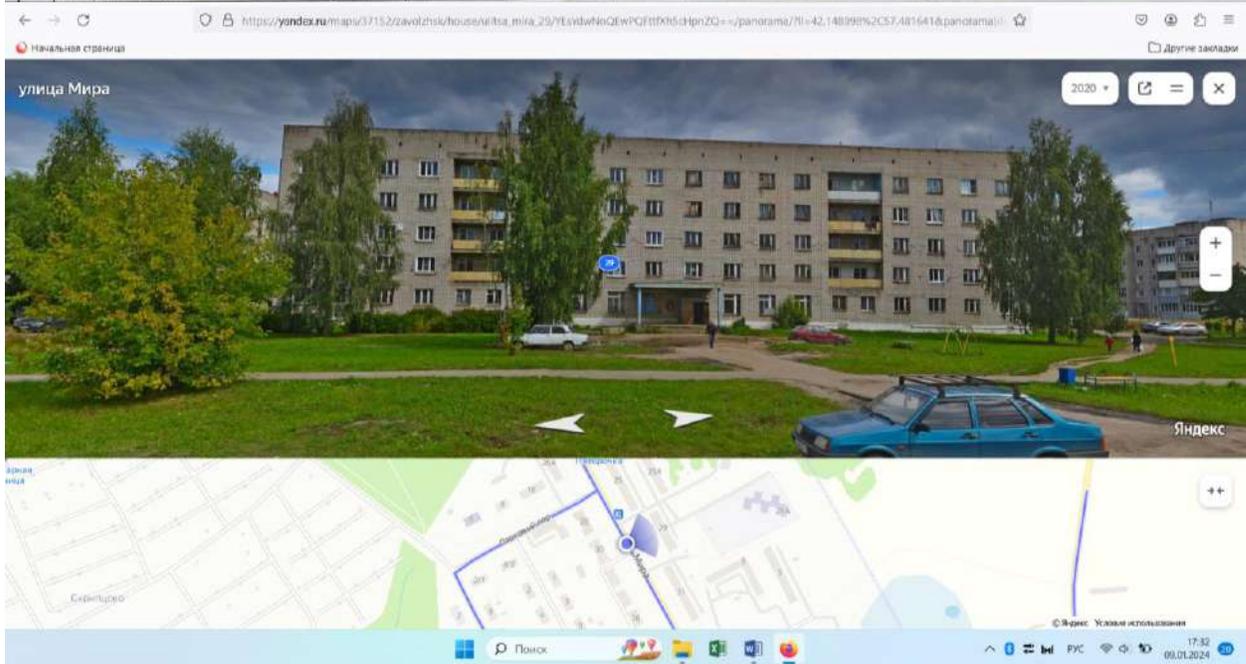
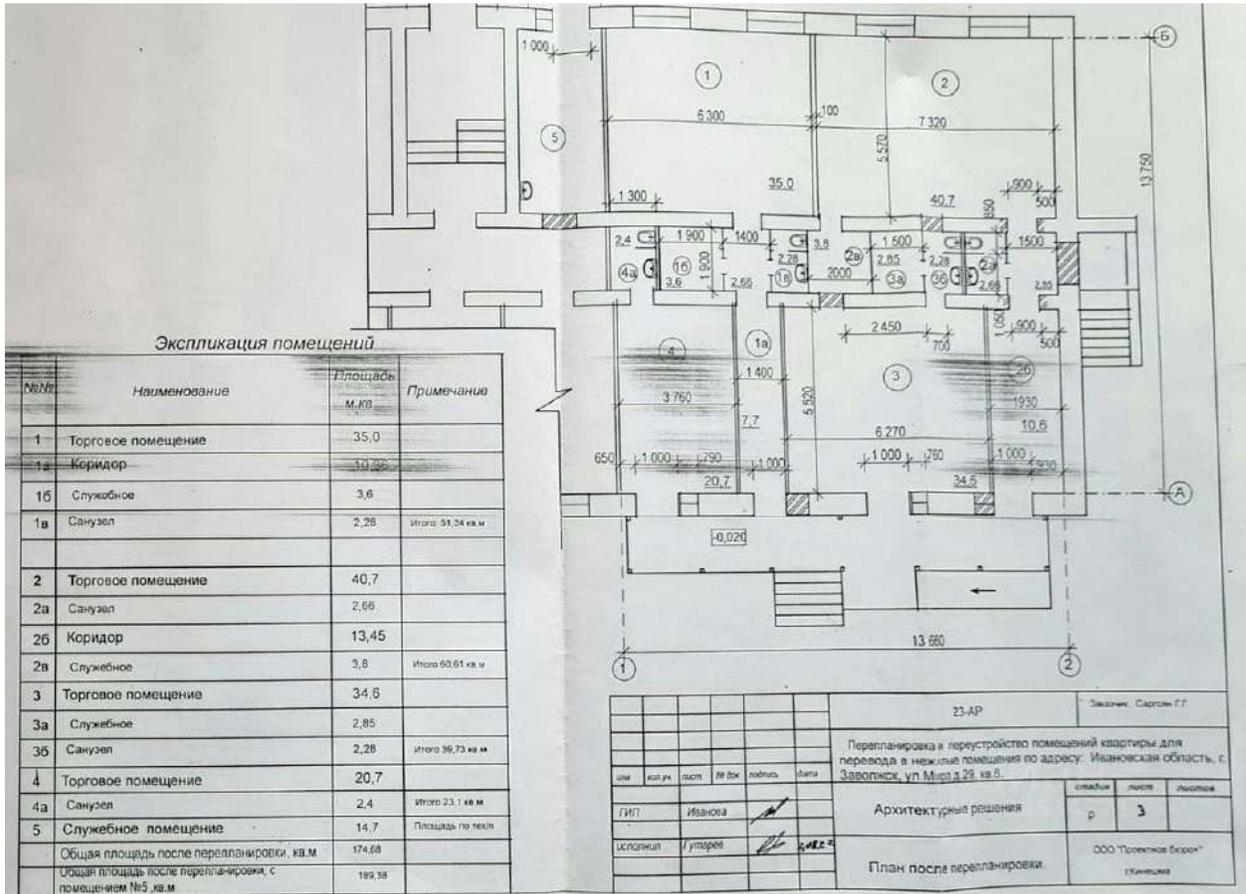
🏠 Похожие рядом 🏠 Инфраструктура 🗺 Панорама

📍 ПОН

🔍 Поиск

17:31 09.01.2024

Тип здания	Жилой дом	Категория здания	Действующее
Общая площадь	189,4 м²	Статус участка	В собственности



Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278350

Настоящий диплом выдан

Ивце Викторовне

в том, что он(а) с *13 января 2002* по *05 июля 2002*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Мемориал*

подполковника академии оценщиков

и консалтинга

по *программе обучения собственности;*

оценки *«Имущественные предприятия*

(бухгалтерия)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *05 июля 2002*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Ивановой*

Светы & *Викторовны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки соб-*

ственности, оценки имущества, предпри-

тия (бухгалтерия)

Город *Москва* № *538*

Президент государственной аттестационной комиссии *Иванов* (подпись)

Город *Москва* № *538*

Регистрационный номер *538*

МРОУ ГИИИИ, 1006

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор
ООО «ИВО»



Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *538*

Приложение к диплому № 278350

Фамилия, имя, отчество М.В. Иванова

Д.В. Га
С.В. Котарова

имеет документ об образовании диплом
(высшем, среднем профессиональном)

с высшим образованием
с 13-го ноября 2001 г. по 15-го мая 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Международной академии
оценки и консалтинга
(наименование образовательного учреждения (организации))

по программе "Оценка эффективности: оценка"
стоимости инвестиций (бизнес)
(наименование программы)

прошел(а) стажировку в (на) ООО "Бизнес-консалтинг"
самими - М
(наименование организации)

защитил(а) аттестационную работу на тему "Оценка эффективности"
новой технологии предприятия
ОАО "Союз"
(наименование темы)

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор
ООО "ЦВК"



За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Базовые дисциплины	146	зачет
2	Основы оценки стоимости имущества	12	зачет
3	Основы оценки стоимости недвижимости	72	отлично
4	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52	отлично
5	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	52	отлично
6	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72	хорошо
7	Ценообразование в строительстве	20	зачет
8	Практика оценки стоимости недвижимости	52	отлично
9	Оценка стоимости земли	32	зачет
10	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	20	зачет
11	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	52	отлично
12	Оценка стоимости транспортных средств	32	зачет
13	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	18	зачет
14	Ценообразование интеллектуальной собственности	32	зачет
15	Практика оценки стоимости нематериальных активов	22	отлично
16	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	32	зачет
17	Оценка стоимости ценных бумаг	20	зачет
18	Практика оценки стоимости предприятия	50	хорошо
19	Оценка финансовых институтов	32	зачет
Итого:		820	

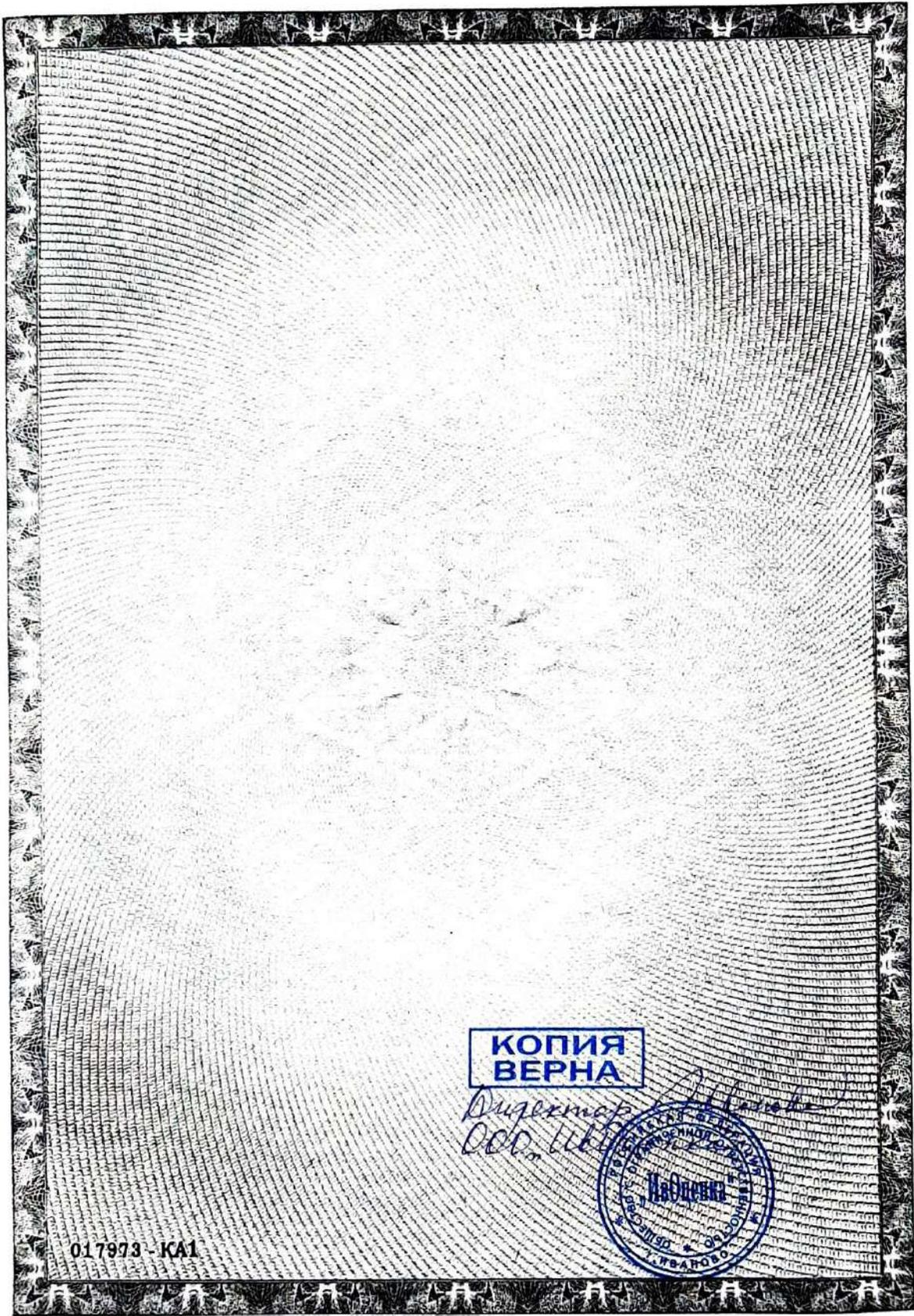
Дипломная работа



Всего: 120

Директор (Директор)

Методический кабинет



**КОПИЯ
ВЕРНА**

*Директор
ООО "ИТ"*

НАЧЕРТАНИЕ
ОБЩЕСТВЕНА АГЕНЦИЯ ЗА ЗАЩИТА НА ПРАВАТА НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ
П. ВАРНА

017973 - KA1



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Иванова Ольга Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 370250921575

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

04 февраля 2008 года, регистрационный № 003408

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



[Handwritten signature]
МП

Ю.В. Козырь

**КОПИЯ
ВЕРНА**

[Handwritten signature]
Директор
ООО «ИвОценка»



0001129 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 003408 от «19» июня 2023 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 003408 от «19» июня 2023 г./ в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 1.1. **Иванова Ольга Викторовна**
 Паспортные данные: Сер. 2413 №665306 выдан Отдел УФМС России по Ивановской обл. в Ленинградском р-не г. Иваново (код подразделения - 370-005) 09.04.2013
 Адрес регистрации: 153037, Ивановская область, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, к1/оф. 55
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Питницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
 5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):**
 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-я Басманная пер. № 1, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленном срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия (налог) по переводу – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Иванова
 Иванова Ольга Викторовна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

Иванова
 Иванова Ольга Викторовна
 СПАО «Ингосстрах»

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Иванова
 Иванова Ольга Викторовна



С.Ю. Архангельский

Копии документов оценочной организации



Форма №

Р	5	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИвОценка"

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистрационная палата администрации города Иваново
(наименование регистрирующего органа)

2 октября 2000 № 5951 серия 364
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	3	7	0	0	0	8	4	9	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 19 марта 2003
(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Иваново
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России



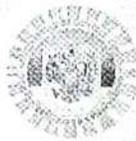
А.В.Голубев

(подпись, ФИО)

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Серия 37 № 000428821



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1033700084934**

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **6** **января** **1996** г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекции Федеральной
налоговой службы по г. Иваново**

3702

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП **3702135533 / 370201001**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника ИФНС России
по г. Иваново



Шаменкова Н.Н.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор ООО "ИвОценка"



серия 37

001366738

ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-561-051463/23 от 21 апреля 2023 г.

г. Иваново, Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»
Юридический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Полевая 1-я, д. 31
ИНН: 3702135533
E-mail: ivozenka@mail.ru
Тел.: +7 (4932) 45-85-07
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
E-mail: Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru, lllal@ivalovo.ingos.ru
Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» мая 2023 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2009 г.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, 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;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением соразмерных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту в отношении дел в судебных и арбитражных

Страхователь

КОПИЯ
ВЕРНА



ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причисленный имуществу Третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

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

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

От Страхователя:

Иванова О. В., Директор



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Мочалов А. А., Директор Филиала «Ингосстрах» в Ивановской области, с 23.12.2023 г.



КОПИЯ ВЕРНА



