



УТВЕРЖДАЮ

ген. директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«29» мая 2024 года

м.п.

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

Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г.  
ИНН 3706009730, КПП 370601001,  
г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30  
г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51  
тел. 8-910-693-96-69  
[audit37@list.ru](mailto:audit37@list.ru) / [www.audit37.ru](http://www.audit37.ru)

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 12/10-424**

по определению рыночной стоимости нежилого здания гаража, расположенного по адресу Ивановская область, г.Пучеж, ул. 30 лет Победы, д.20, общая площадь – 17,3 кв.м, количество этажей – 1, год завершения строительства – 1967 год

**Заказчик:** Бюджетное учреждение Ивановской области «Редакция газеты «Пучежские вести»

**Экспертная организация:** ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»

**Эксперт оценщик:** Ларин Олег Вячеславович

**Дата составления отчета:** 29.05.2024г.

**Дата оценки:** 29.05.2024г.

**ИВАНОВО 2024**

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО



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

Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г.  
Юридический адрес: ИНН 3706009730, КПП 370601001 155900, Ивановская обл.,  
г.Шуя, ул.Кооперативная, д.51.

Адрес: 153000, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30

Реквизиты банка: Ивановское отделение № 8639 ПАО Сбербанк

БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608

Расчетный счет № 40702810617000007210

#### **Бюджетное учреждение Ивановской области «Редакция газеты «Пучежские вести»**

В соответствии с договором на оценку имущества №12/1 от 12.04.2024г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 29.05.2024г.

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

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

**На основании проведенной оценки сложилась следующая стоимость оцениваемого объекта по состоянию 29.05.2024г.**

№ п/п	Объекты оценки	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС
1	Нежилое здание гаража, расположенное по адресу Ивановская область, г. Пучеж, ул. 30 лет Победы, д.20, общая площадь – 17,3 кв.м, количество этажей – 1, год завершения строительства – 1967 год	-	47125 в т.ч. НДС – 7854,17	39270,83

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

*С уважением,*

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Ларин О. В.

### ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на оценку имущества №12/1 от 12.04.2024г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 29.05.2024г.

<b>Заказчик оценки</b>	<p>Полное наименование учреждения Бюджетное учреждение Ивановской области «Редакция газеты «Пучежские вести»  Краткое наименование БУ «Редакция газеты «Пучежские вести»  Юридический адрес 155360, Ивановская область, г. Пучеж, ул. Ленина, д.43, помещение 4.  Фактический адрес 155360, Ивановская область, г. Пучеж, ул. Ленина, д.43, помещение 4.  Телефон/факс 8(49345) 2-19-93 e-mail puchez_vesti@mail.ru  ИНН/КПП 3720001282/372001001 ОГРН 1023701726839  ОКВЭД/ОКОНХ 58.13 ОКТМО 24621101  Расчетный счет 03224643240000003300  Наименование банка (внебюджетный счет) ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК 012406500  Корреспондирующий счет 40102810645370000025  Бюджетный счет Департамент финансов Ивановской области  Лицевые счета 20336Ц44260  Код по сводному реестру 242Ц4426</p>
<b>Исполнитель</b>	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»  Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51.  ИНН 3706009730 КПП 370601001  ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г.  Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru  Страховой полис № 23420В4000003 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».</p>
<b>Оценщик</b>	<p>Ларин Олег Вячеславович.  Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: <a href="mailto:audit37@list.ru">audit37@list.ru</a>  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. (действует до 10.08.2024г.)  Страховой полис № 23420В4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Задачи оценки</b>	Оценка проводится для совершения сделки купли – продажи
<b>Состав оцениваемого имущества</b>	Нежилое здание гаража, расположенное по адресу Ивановская область, г. Пучеж, ул. 30 лет Победы, д.20, общая площадь – 17,3 кв.м, количество этажей – 1, год завершения строительства – 1967 год
<b>Правообладатель</b>	Бюджетное учреждение Ивановской области «Редакция газеты «Пучежские вести»
<b>Дата составления отчета об оценке и его номер</b>	29.05.2024г. 12/10-424
<b>Действительная дата оценки</b>	29.05.2024г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на оценку имущества 12/1 от 12.04.2024г.

<b>Срок проведения оценки</b>	29.05.2024г.
-------------------------------	--------------

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

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

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

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	47125	1	47125
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
<b>Всего:</b>			<b>47125</b>

**На основании проведенной оценки сложилась следующая стоимость оцениваемого объекта по состоянию 29.05.2024г.**

№ п/п	Объекты оценки	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС
1	Нежилое здание гаража, расположенное по адресу Ивановская область, г. Пучеж, ул. 30 лет Победы, д.20, общая площадь – 17,3 кв.м, количество этажей – 1, год завершения строительства – 1967 год	-	47125 в т.ч. НДС – 7854,17	39270,83

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

<b>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</b>	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);</li> <li>Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</li> <li>выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</li> <li>Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки;</li> <li>Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</li> <li>Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</li> <li>Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</li> <li>Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</li> <li>Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</li> <li>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> </ol>
<b>Ограничивающие условия использования результатов, по-</b>	Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об

лученных при проведении оценки	<p>оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>– суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
--------------------------------	--

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 1.1. Краткое изложение основных фактов

<b>Заказчик оценки</b>	<p>Полное наименование учреждения Бюджетное учреждение Ивановской области «Редакция газеты «Пучежские вести»</p> <p>Краткое наименование БУ «Редакция газеты «Пучежские вести»</p> <p>Юридический адрес 155360, Ивановская область, г. Пучеж, ул. Ленина, д.43, помещение 4.</p> <p>Фактический адрес 155360, Ивановская область, г. Пучеж, ул. Ленина, д.43, помещение 4.</p> <p>Телефон/факс 8(49345) 2-19-93 e-mail puchez_vesti@mail.ru</p> <p>ИНН/КПП 3720001282/372001001 ОГРН 1023701726839</p> <p>ОКВЭД/ОКОНХ 58.13 ОКТМО 24621101</p> <p>Расчетный счет 03224643240000003300</p> <p>Наименование банка (внебюджетный счет) ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК 012406500</p> <p>Корреспондирующий счет 40102810645370000025</p> <p>Бюджетный счет Департамент финансов Ивановской области</p> <p>Лицевые счета 20336Ц44260</p> <p>Код по сводному реестру 242Ц4426</p>
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Задачи оценки</b>	Оценка проводится для совершения сделки купли – продажи
<b>Состав оцениваемого имущества</b>	Нежилое здание гаража, расположенное по адресу Ивановская область, г. Пучеж, ул. 30 лет Победы, д.20, общая площадь – 17,3 кв.м, количество этажей – 1, год завершения строительства – 1967 год
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Оценка проводится для продажи
<b>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</b>	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);</li> <li>2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</li> <li>3. Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</li> <li>4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых</li> </ol>

	<p>анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <p>5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</p> <p>6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</p> <p>7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</p> <p>10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой величины стоимости</b>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li><input type="checkbox"/> суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li><input type="checkbox"/> уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	29.05.2024г. 12/10-424
<b>Действительная дата оценки</b>	29.05.2024г.
<b>Исполнитель:</b>	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»  Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51.  ИНН 3706009730 КПП 370601001  ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г.  Тел.: 8-910-693-96-69</p>

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на оценку имущества 12/1 от 12.04.2024г.
<b>Срок проведения оценки</b>	29.05.2024г.

## 1.2. Технология оценки объектов недвижимости

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

## 1.3. Стандарты оценки с обоснованием их выбора

Целью данной оценки является определение стоимости оцениваемого имущества для купли продажи. Для достижения данной цели согласно принятым и действующим стандартам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация Российских Магистров Оценки» применяется база оценки - рыночная стоимость.

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

- продавец не обязан продавать объект оценки, а покупатель не обязан приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект находится на открытом рынке достаточно продолжительное время;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В ходе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки оценщик руководствовался следующими нормативными документами, стандартами, методиками, учебными пособиями:

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

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

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

## 1.4. Сведения о заказчике и о специалисте, производившего оценку

*Сведения о заказчике:*

Полное наименование учреждения Бюджетное учреждение Ивановской области «Редакция газеты «Пучежские вести»

Краткое наименование БУ «Редакция газеты «Пучежские вести»

Юридический адрес 155360, Ивановская область, г. Пучеж, ул. Ленина, д.43, помещение 4.

Фактический адрес 155360, Ивановская область, г. Пучеж, ул. Ленина, д.43, помещение 4.

Телефон/факс 8(49345) 2-19-93 e-mail puchez\_vesti@mail.ru

ИНН/КПП 3720001282/372001001 ОГРН 1023701726839 ОКВЭД/ОКОНХ 58.13 ОКТМО 24621101

Расчетный счет 03224643240000003300

Наименование банка (внебюджетный счет) ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК 012406500

Корреспондирующий счет 40102810645370000025  
Бюджетный счет Департамент финансов Ивановской области  
Лицевые счета 20336Ц44260  
Код по сводному реестру 242Ц4426

*Сведения об исполнителе:*

**Исполнитель: ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и анти-кризисного управления».** Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Реквизиты банка: Ивановское отделение №8639 ПАО Сбербанк России г. Иваново БИК 042406608 кор/счет № 3010181000000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210

Страховой полис № 23420В4000003. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных П страхования): не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Срок действия с 01 августа 2023г. до 31 июля 2024г.

**Ларин Олег Вячеславович – Оценщик;**

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

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

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. Срок действия квалификационного аттестата до 10.08.2024г.

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 030365-2 от 01.10.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 220. Срок действия квалификационного аттестата до 01.10.2024г.

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

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

- страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховой полис № 23420В4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Срок действия с 01 августа 2023г. до 31 июля 2024г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- государственный реестр Министерства Юстиции РФ - регистрационный № 3648

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

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

13.1 «Исследование обстоятельств ДТП»,

13.2 «Исследование технического состояния транспортных средств»,

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

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

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

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

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

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

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

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 005035 (действителен с 25.04.2024 года по 25.04.2027) - стаж работы по экспертным специальностям - 17 лет.

## 2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

<b>Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.</b>	
<b>Общие понятия оценки.</b>	
<b>Объект оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
<b>Цена объекта</b>	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
<b>Стоимость объекта</b>	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
<b>Итоговая стоимость объекта оценки</b>	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
<b>Подход к оценке</b>	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
<b>Метод оценки</b>	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
<b>Дата проведения оценки</b>	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
<b>Наиболее эффективное использование</b>	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
<b>Срок экспозиции</b>	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<b>Ограничения</b>	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
<b>Рыночная стоимость</b>	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона

	<p>не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
--	---

### 3.ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

#### **СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим оценщик Ларин Олег Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ларин Олег Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ларин Олег Вячеславович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

- Справка о балансовой и остаточной стоимости здания редакции от 31.12.2022г.
- Технический паспорт на здание от 15.06.2011г.

#### **6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

##### **6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки**

№ п/п	Объекты оценки
1	Нежилое здание гаража, расположенное по адресу Ивановская область, г. Пучеж, ул. 30 лет Победы, д.20, общая площадь – 17,3 кв.м, количество этажей – 1, год завершения строительства – 1967 год

Земельный участок КН 37:14:010116:23, местоположение: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 30 лет Победы, д. 20, площадью 1732 кв.м.; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий (типография) – в рамках настоящей оценки объектом оценки не является.

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки см. Приложение

##### **6.2. Анализ технического состояния зданий (сооружений) Расчет совокупного износа оцениваемого сооружения**

<b>Физический износ</b>	<p>Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.</p> <p>С учетом имеющейся у оценщика информации величина физического износа определена на основании данных экспертной оценки, по критериям нижеприведенной таблицы.</p>
-------------------------	--

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

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
Отличное	Новое здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
Неудовлетворительное	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
Аварийное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Величина физического износа оцениваемого объекта (здания) на дату проведения оценки определена на усреднённом уровне: 40 %.

**Функциональное устаревание**

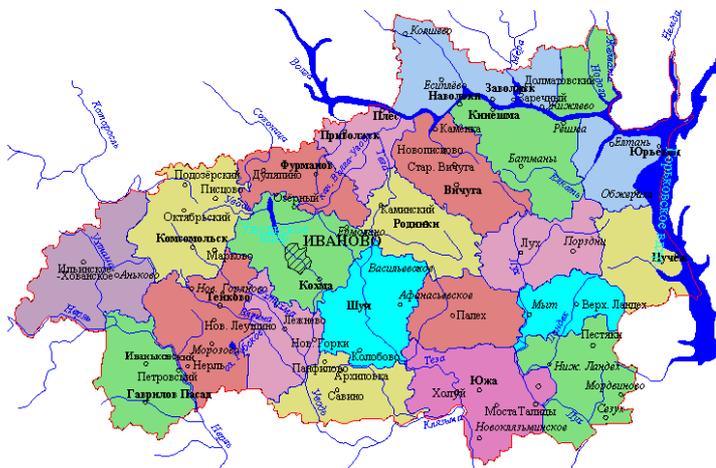
Под функциональным устареванием понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Признаков функционального устаревания имущества не выявлено.

**Внешнее (экономическое) устаревание**

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей. Признаков внешнего устаревания имущества не выявлено.

### 6.3. Описание и анализ локального местоположения

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



Пучежский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на востоке Ивановской области России. Административный центр — город Пучеж.

С востока Пучежский район омывается водами Горьковского водохранилища и граничит с Сокольским районом Нижегородской области, с севера граничит с Юрьеveckим районом, с запада — с Лухским и Верхнеландеховским, с юго-запада — с Пестяковским районами Ивановской области, а на юге граница проходит с Чкаловским районом Нижегородской области. Площадь района — 880 км<sup>2</sup>.

#### Экономика

В городе имеется промышленность лёгкой и пищевой сферы, предприятия малого бизнеса, торговли. Особое место занимают организации, занимающиеся народным ремеслом — вышивкой на льняной ткани.

Промышленность: «Пучежский пивоварный завод», «Пучежский сыродельный завод» — производство сыра (твёрдый, плавленый колбасный копчёный);

Строчевышивальная фабрика «Ришелье» выпускает одежду, столовое и постельное бельё, сувенирную продукцию из льна с вышивкой в русском стиле;

Пучежское предприятие художественных промыслов «Истоки» производит одежду, столовое и постельное бельё, сувенирную продукцию из льна и шёлка с традиционной ручной и машинной вышивкой по мотивам старинных народных рисунков Волжского региона; Строчевышивальная фабрика «Нарис»; «Пучежское швейное предприятие»; «Интерлён» комплексно перерабатывает льноволокно, производит нетканое льноволокно и высокономерную пряжу; «Пучежский льняной комбинат» (ООО «Волжский лён») производил льняные технические ткани и изделия из них, в советские годы являлся градообразующим предприятием, в начале 2000-х гг. комбинат закрыт;

«Пучежский хлебокомбинат». Пучежский пряник и пучежский квас являются местными достопримечательностями.

Имеются две хлебопекарни.

Среди населения распространено копчение и сушение пойманной рыбы на продажу.

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

### 7.1. Обзор экономической ситуации в России

Рынок движимого и недвижимого имущества тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов.

Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина).

Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика.

(в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 кв.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
№		21/20	22/21	1 ппг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+2,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,9
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+9,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-0,9
8.	Пассажиоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+18,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о): - Трубопроводного (около 45%) - Автомобильного (около 5%)	+5,8 +4,3 +7,4 +5,0	-2,6 -0,1 -7,3 +1,8	-2,5 +1,4 -7,4 +8,6
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+1,1
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,8
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,7

(в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-май 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+6,0
14.	Ключевая ставка ЦБР с 24.07.23г. составляет, %:		+8,5	+8,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-6,7
	- потребительская		+11,9	+5,6

		22/21г., %	янв-май 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-21,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-21,3
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,4 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-30,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-55,7
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+14,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-28,7
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+30,9
	- одежды		+24,8
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+1,3
	- химические производства (около 3,2%)		-70,1
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-55,9
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+60,5
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.06.	+3,3	+19,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,4 % от кредиторск
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.06.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.	+10,0	+16,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля - 50%)	+18,1	+21,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗБР), на 28.07.23г.: 594,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.07.23г.: 12,67 трлн. руб. или 145,6 млрд. долл. США (8,4 % от ВВП)	-18,8	+17,6
22.	Государственный внешний долг, на 01.06.23г. 56,2 млрд. долл. США	-3,9	-3,3

### Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июне 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная

заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание.

Общий результат пока недостаточно положительный: значительное снижение доходов предприятий в сельском хозяйстве, добыче ископаемых, в торговле, в химическом и металлургическом производстве, что объясняется санкционным давлением со стороны США. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но пока не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к закреждению населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет уверенность в дальнейшем улучшении экономической перспективы.

#### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры.

Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

#### Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять

финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

## 7.2. Анализ экономической ситуации в Ивановской области

Индекс промышленного производства в марте 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 104,6% и в январе-марте – 107,3%.

Основные показатели:

	Март 2024г.	Январь-март 2024г.	Март 2024г. в % к		Январь-март 2024г. в % к январю-марту 2023г.	Справочно		
			марту 2023г.	февралю 2024г.		март 2023г. в % к		Январь-март 2023г. в % к январю-марту 2022г.
						марту 2022г.	февралю 2023г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	x	104,6	107,4	107,3	98,6	113,0	95,2
Объем работ выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	826,2	4430,0	28,4	47,5	72,0	118,2	139,0	89,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	30,4	120,9	59,3	111,1	72,4	175,4	99,9	156,6
Грузооборот транспорта <sup>2)</sup> , млн т·км	14,2	36,2	84,4	116,9	83,1	119,1	119,3	116,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	23316,4	67257,7	109,3	106,5	108,0	100,6	105,5	98,8
Оборот общественного питания, млн рублей	726,0	2079,2	88,3	105,4	85,6	99,9	101,3	94,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	5517,4	15943,4	100,2	100,3	103,6	102,8	107,3	103,6 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен	x	x	107,8	100,4	102,2 <sup>4)</sup>	103,1	100,1	102,0 <sup>4)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	x	x	114,4	101,5	103,1 <sup>4)</sup>	106,9	100,4	102,3 <sup>4)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>5,6)</sup>								
номинальная, рублей	43856,4	43542,4	120,3 <sup>7)</sup>	101,4 <sup>8)</sup>	118,1 <sup>9)</sup>	112,6 <sup>10)</sup>	98,6 <sup>11)</sup>	113,7 <sup>12)</sup>
реальная	x	x	111,9 <sup>7)</sup>	100,9 <sup>8)</sup>	109,7 <sup>9)</sup>	100,3 <sup>10)</sup>	97,9 <sup>11)</sup>	101,1 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>13)</sup>	1,3	x	52,4 <sup>7)</sup>	99,5 <sup>8)</sup>	x	75,8 <sup>10)</sup>	101,2 <sup>11)</sup>	x

<sup>1)</sup> 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».

<sup>2)</sup> Данные по автотранспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

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

<sup>4)</sup> Март к декабрю предыдущего года.

<sup>5)</sup> Соответственно за февраль 2024 г.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

<sup>7)</sup> Февраль 2024 г. в процентах к февралю 2023 г.

<sup>8)</sup> Февраль 2024 г. в процентах к январю 2024 г.

<sup>9)</sup> Январь-февраль 2024 г. в процентах к январю-февралю 2023 г.

<sup>10)</sup> Февраль 2023 г. в процентах к февралю 2022 г.

<sup>11)</sup> Февраль 2023 г. в процентах к январю 2023 г.

<sup>12)</sup> Январь-февраль 2023 г. в процентах к январю-февралю 2022 г.

<sup>13)</sup> На конец февраля

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

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

## 8. Анализ рынка недвижимости

### 8.1. Общая характеристика

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

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

## Общая ситуации на рынке нежилой недвижимости Ивановской области

Рассчитываем по параметрам: Иваново. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



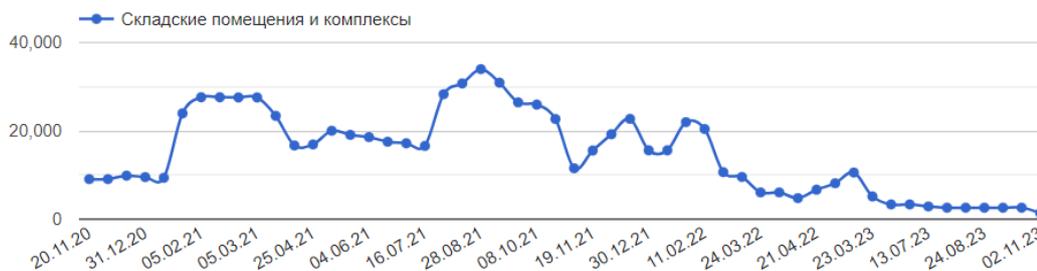
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.04.2024)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	15 805 руб.	- 26 504 руб. За м <sup>2</sup>	
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	48 610 руб.	+ 22 004 руб. За м <sup>2</sup>	
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	60 846 руб.	- 2 132 руб. За м <sup>2</sup>	2 900 000 ... 3 500 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	62 331 руб.	+ 11 991 руб. За м <sup>2</sup>	550 000 ... 77 040 000 руб. за объект

### Динамика средних цен

ты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помеще- свободн- назначе- за м <sup>2</sup> , ру
апреля 2024	15804.88	-0.78%	48609.8	+0%	60846.4	-1.27%	62330.8
апреля 2024	15927.8	-1.54%	48609.8	+0%	61618.4	-0.78%	60566.4
марта 2024	16173.63	-3.04%	48609.8	+0%	62099.5	+20.32%	54582.1
марта 2024	16665.28	-5.9%	48609.8	+0%	49483.1	+8.86%	56434.9
февраля 2024	17648.57	-11.14%	48609.8	+0%	45099.6	-6.18%	55993.1
февраля 2024	19615.15	-20.05%	48609.8	+0%	47887.2	-19.27%	56611.7
января 2024	23548.3	-33.4%	48609.8	+0%	57117.1	+0%	57542.5
января 2024	31414.6	+0%	48609.8	+0%	57117.1	+0%	55490.1
декабря 2023	31414.6	-12.54%	48609.8	-8.08%	57117.1	-1.73%	52782.3
декабря 2023	35352.8	+5.52%	52535.6	+7.47%	58104.8	+19.15%	51284.9
ноября 2023	33401.8	-26.14%	48610	-26.55%	46975.1	-42.5%	50424.2
ноября 2023	42131.8	-2.02%	61515.8	+0%	66941.8	+7.46%	147477.4
ноября 2023	42981.1	-11.01%	61515.8	+0%	61947.5	-22.3%	244914.5
октября 2023	47713.8	+0%	61515.8	-4.55%	75759.8	-3.94%	161666.5
октября 2023	47713.8	+8.45%	64312.8	+10.63%	78741.6	+1%	167099.1
сентября 2023	43683.05	+9.23%	57474.48	+11.9%	77952.6	-9.9%	164405.1
сентября 2023	39652.3	-22.45%	50636.15	+2.26%	85672.4	+10.43%	159876.6
августа 2023	48554.3	+0%	49489.4	+4.63%	76736.7	-13.28%	52630.2
августа 2023	48554.3	-15.53%	47195.9	+9.72%	86929.3	-15.69%	51916.2
июля 2023	56097.15	-13.45%	42608.9	+21.53%	100564.2	-0.28%	48995.7
июля 2023	63640	+0%	33434.9	+0%	100842.3	+10.63%	49936.4

## Общая ситуация на рынке складской недвижимости Ивановской области

Рассчитываем по параметрам: Ивановская область. Складские помещения и комплексы. Склады. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.11.2023)
Складские помещения и комплексы (м <sup>2</sup> )	1 366 руб.	- 7 707 руб. За м <sup>2</sup>	629 915 ... 770 000 руб. за объект

### Динамика средних цен

Даты	Складские помещения и комплексы, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
02 ноября 2023	1365.9	-90.26%
21 сентября 2023	2598.8	+0%
07 сентября 2023	2598.8	+0%
24 августа 2023	2598.8	+0%
11 августа 2023	2598.8	+0%
27 июля 2023	2598.8	-10.73%
13 июля 2023	2877.7	-16.18%
04 мая 2023	3343.4	+0%
20 апреля 2023	3343.4	-54.04%
23 марта 2023	5150.1	-105.2%
20 мая 2022	10567.9	+23.01%
06 мая 2022	8136	+17.94%
21 апреля 2022	6676.6	+28.54%
11 апреля 2022	4771	-27.02%
29 марта 2022	6059.9	+0%
24 марта 2022	6059.9	-57.77%
10 марта 2022	9560.5	-11.4%
24 февраля 2022	10650.7	-91.76%
11 февраля 2022	20424.3	-7.62%
28 января 2022	21981.6	+29.06%
14 января 2022	15593.6	+0%
30 декабря 2021	15593.6	-45.65%

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из анализа имеющейся технической информации и окружающей застройки, оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилое помещение производственно-складского назначения (гараж).

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

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 (ст. 10 ФСО № 7).

### Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений продажи в сегменте земельных участков на дату оценки

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская область, Пестяковский р-н, Пестяковское городское поселение, пос. Пестяки, ул. Ленина, 9	Ивановская область, Родники	Ивановская область, Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. городского типа Палех, ул. Высоцкого
Характеристика объекта	Гараж	Гараж	Гараж
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Тип коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Этажность	1	1	1
Общая площадь объекта, кв. м:	17	24	20
Характеристики инфраструктуры /иные сведения	-	-	-
Состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	входит в состав ЕОН	входит в состав ЕОН	входит в состав ЕОН
Стоимость объекта недвижимости, руб.	105000	130000	65000
Стоимость 1 кв.м., руб.	6176	5417	3250
Дата предложения	1 квартал 2024	1 квартал 2024	1 квартал 2024
Ссылка на источник информации в сети Интернет	<a href="https://www.avito.ru/pestyaki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17m_2952653707">https://www.avito.ru/pestyaki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17m_2952653707</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2401101406">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2401101406</a>	<a href="https://www.avito.ru/palekh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20m_2336610580">https://www.avito.ru/palekh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20m_2336610580</a>

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

Анализируя рынок нежилых помещений производственно-складского назначения, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах земельных участков под индустриальную застройку:

- 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 и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
  - o наличие улучшений
  - o наличие коммуникаций
  - o форма и рельеф
  - o площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**8.1.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости см. расчетную часть отчета об оценке.**

Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости см. расчетную часть отчета об оценке.

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.** В открытом доступе представлено значительное количество предложений продажи земельных участков под индустриальную застройку и объектов производственно-складского назначения.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

### 10.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

<b>Основные подходы,</b>	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода:
--------------------------	---

<p><b>применяемые при оценке</b></p>	<p>сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<p><b>Сравнительный подход</b></p>	<p>Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциальных продавцов и покупателей. Данный подход предусматривает использование информации о сделках купли — продажи.</p> <p>В основу подхода положена объективно проявляющаяся зависимость цен сделок на рынке от ценообразующих факторов для объектов, подобных объекту оценки. При этом имеется ввиду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены (<math>P^*</math>), которая оказывается функцией только количественных характеристик (<math>f_j</math>) исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения:</p> $P^* = F ( f_1, f_2, \dots, f_j, \dots, f_{k-1}, f_k ) = F(\{f_j\}) \quad (9.5)6$ <p>В современной практике, сравнительный подход реализуется одним из двух методов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> метод моделирования рыночного ценообразования;</li> <li><input type="checkbox"/> метод сравнительного анализа сделок (метод прямого сравнения);</li> </ul> <p>Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа (9.5) путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Указанная зависимость предназначается для длительного использования в оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка. При этом ценообразующие факторы включают в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но так же факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования.</p> <p>Этот метод позволяет использовать полученную универсальную зависимость не только для определения стоимости оцениваемого объекта, но так же и для оценки любых объектов, имеющих функциональное назначение заложенное в модели.</p> <p>Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами аналогами, отобранными по принципу наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов.</p> <p>Анализ сделок позволяет осуществить корректировку цены сделки путем ее изменения на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения (аналога). Эта корректировка позволяет оценить величину, которая могла бы быть уплачена за объект аналог, если бы последний имел такие же ценообразующие факторы, как и у объекта оценки.</p> <p>Применяя данный метод необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> изучить состояние и тенденции рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект;</li> <li><input type="checkbox"/> выявить и проверить информацию о сделках с объектами аналогичными объекту оценки;</li> <li><input type="checkbox"/> выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;</li> <li><input type="checkbox"/> скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта аналога по данному элементу сравнения;</li> <li><input type="checkbox"/> согласовать результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам обосновав схему согласования скорректированных цен объектов аналогов.</li> </ul>
<p><b>Доходный подход</b></p>	<p>Доходный подход является общепринятым подходом к оценке рыночной стоимости в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов в стоимость.</p>

Определение рыночной стоимости объекта, с позиции доходного подхода, основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный актив больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью).

Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Текущая стоимость суммы будущих доходов служит ориентиром того, сколько много готов заплатить потенциальный инвестор. Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. В зависимости от характера оцениваемого объекта, а также других факторов, ожидаемые доходы могут быть достаточно точно выражены через такие показатели как денежный поток или чистый операционный доход.

Методы, используемые в рамках доходного подхода, подразделяются на две группы:

- метод дисконтирования
- метод капитализации

Метод дисконтирования денежных потоков используется тогда, когда можно в достаточной мере обоснованно прогнозировать будущие денежные потоки, прогнозируемые потоки будут существенно отличаться от текущих, при этом, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, метод более применим (чем метод капитализации) к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Отличительной особенностью и главным достоинством данного метода является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью.

При составлении прогноза доходов в рамках некоторого прогнозного периода, длительность которого определяется временем стабилизации денежного потока, необходимо учитывать риск, связанный с их получением, под которым подразумевается степень неопределенности достижения в будущем ожидаемых результатов, т.е. необходимо оценить степень вероятности получения прогнозируемого денежного потока. Численной мерой инвестиционного риска, в модели расчета методом дисконтирования, является ставка дисконтирования.

Сумма текущей стоимости денежных потоков в прогнозный период и текущего значения остаточной стоимости (т.е. остаточной стоимости приведенной к дате оценки) и будет равна рыночной стоимости оцениваемого объекта:

$$PV = \sum C_i / (1+D)^i + M / (1+D)^n \quad (9.3)4$$

где **PV** - чистая приведенная стоимость;

<sup>2</sup> Учебное пособие Федотова М.А. «Практика оценки стоимости машин и оборудования», стр. 89

<sup>3</sup> Интернет-сайт: <http://www.asia-business.ru/tables/tariff/group.php?id=86>

<sup>4</sup> Учебное пособие «Оценка стоимости машин и оборудования» под редакцией В. П. Антонова - М.: Издательский дом «Русская оценка» - 2005г.

**C<sub>i</sub>** - объем чистого денежного потока, получаемый в *i*-тый период прогнозного периода;

**D** - ставка дисконта;

**i** - период (обычно определяется на середину периода, поэтому используется значение  $i - 0,5$ );

**M** - стоимость реверсии;

**n** - начало первого года построгозного периода (конец последнего года прогнозного периода).

Метод капитализации предполагает, что в будущем все доходы от эксплуатации объекта будут либо одного размера, либо будут иметь постоянную величину среднегодовых темпов роста. Подобный подход, в определенной степени более прост (по сравнению с методом дисконтирования доходов), поскольку не требует составления средне- и долгосрочных прогнозов доходов (прогноznым периодом

	<p>является бесконечный поток).</p> <p>Расчет стоимости данным методом выполняется в три последовательных этапа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> расчет ежегодного чистого операционного дохода (NOI);</li> <li><input type="checkbox"/> расчет ставки капитализации (R);</li> <li><input type="checkbox"/> расчет текущей стоимости объекта согласно формуле:</li> </ul> $C_{\text{дох.}} = \text{NOI} / R \quad (9.4)5$
<p><b>Затратный подход</b></p>	<p>Затратный подход к оценке имущества обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию объекта.</p> <p>Для объекта, который к моменту оценки в течении некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности, влияния окружающей среды.</p> <p>Основные этапы применения затратного подхода:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> оценка восстановительной стоимости объекта: рассчитывается стоимость воспроизводства, т.е. сумма затрат на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий. Полная стоимость воспроизводства может быть определена по действующим на момент оценки ценам на идентичный объект или определена по себестоимости.</li> <li><input type="checkbox"/> расчет величины выявленных видов износа (снижения потребительских качеств в результате воздействия эксплуатационных, временных, рыночных и/или иных факторов). Определение физического износа. Под физическим износом конструкций, элемента, системы в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате эксплуатации и воздействия природно-климатических факторов.</li> </ul> <p>Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы в целом, и их восстановительной стоимости. Определение функционального устаревания.</p> <p>Функциональное устаревание, вызывается несоответствием конструктивного решения объекта современным стандартам.</p> <p>Внешнее (экономическое) устаревание. Обусловлено местоположением объекта или внешним факторами. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> определение остаточной стоимости путем уменьшения восстановительной стоимости на величину совокупного износа.</li> </ul> <p>Методы затратного подхода:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> методы, основанные на способах прямого определения затрат;</li> <li><input type="checkbox"/> методы, основанные на способах косвенного определения затрат.</li> </ul> <p>Для определения стоимости затратным подходом был использован метод косвенного определения затрат</p> <p>Остаточная стоимость определялась по формуле:</p> $C_{\text{ост}} = C_{\text{восст.}} * (1 - И) \quad (9.1)1$ <p>Где <math>C_{\text{восст}}</math> – восстановительная стоимость - скорректированная на дату оценки стоимость, руб.;</p> <p>И – общий износ.</p> <p>Восстановительная стоимость определяется по формуле:</p> $C_{\text{восст.}} = P * K_K * K_{\text{в.п.}} * K_{\text{ндс}} \quad (9.2)2$ <p>1 Учебное пособие Федотова М.А. «Практика оценки стоимости машин и оборудования», стр. 71.</p> <p>где <math>P</math> – цена производителя;</p> <p><math>K_K</math> – коэффициент корректировки по конструктивным параметрам</p> <p><math>K_{\text{в.п.}}</math> – величина ввозной таможенной пошлины; принята в соответствии с таможенным законодательством РФ, в размере 10% от стоимости<sup>3</sup>;</p> <p><math>K_{\text{ндс}}</math> – ставка НДС - 20%.</p>

## 10.2 Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

<p><b>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</b></p>	<p>В соответствии с «ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200:</p> <p>«В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».</p> <p>Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.</p> <p>Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости</p>
<p><b>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</b></p>	<p>Руководствуясь «ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200:</p> <p>«В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».</p> <p><b>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</b></p> <p>В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к следующим выводам о возможности применения подходов к оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Подход к оценке по затратам (затратный подход) базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.</li> <li>Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.</li> <li>Затратный подход оценки в классическом виде, по мнению оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемым объектам в связи с функциональным устареванием строительных решений. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование объектов оценки следует считать некорректным.</li> <li><input type="checkbox"/> Применение сравнительного подхода к оценке признано возможным, вследствие наличия у Оценщика на дату проведения оценки информации о предложении к продаже земельных участков, нежилых помещений, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимого имущества.</li> <li><input type="checkbox"/> Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора доходной собственности: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта, стоимость оцениваемого объекта недви-</li> </ul>

	<p>жимости определяется как стоимость прав на получение им доходов. Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.</p> <p>Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определяется путем капитализации определенного уровня дохода. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.</p> <p>Таким образом, расчет стоимости объекта недвижимого имущества, в рамках настоящего отчета производился с применением сравнительного подхода к оценке</p>
--	---

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)

### 11.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества сравнительным подходом

#### 11.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### **Выбор элементов и единиц сравнения**

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

разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

### **Последовательность шагов**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках (предложениях продажи) с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации позволил выявить данные о сделках (предложениях продажи) с имуществом, аналогич-

ным оцениваемому. В рамках раздела анализа рынка экспертом было установлено необходимое и достаточное количество объявлений предложений. Выборка производилась по имеющимся предложениям в Ивановской области. Экспертом были отобраны объекты – аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. информация о которых более полно отражена в объявлениях. Информация по объектам аналогам для каждого объекта оценки представлены в таблицах ниже.

**В результате проведенного анализа, были отобраны объекты – аналоги, приведённые в нижеследующей таблице 1.**

**Таблица 1.**

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская область, Пестяковский р-н, Пестяковское городское поселение, пос. Пестяки, ул. Ленина, 9	Ивановская область, Родники	Ивановская область, Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. городского типа Палех, ул. Высоцкого
Характеристика объекта	Гараж	Гараж	Гараж
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Тип коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Этажность	1	1	1
Общая площадь объекта, кв. м:	17	24	20
Характеристики инфраструктуры /иные сведения	-	-	-
Состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	входит в состав ЕОН	входит в состав ЕОН	входит в состав ЕОН
Стоимость объекта недвижимости, руб.	105000	130000	65000
Стоимость 1 кв.м., руб.	6176	5417	3250
Дата предложения	1 квартал 2024	1 квартал 2024	1 квартал 2024
Ссылка на источник информации в сети Интернет	<a href="https://www.avito.ru/pestyaki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17m_2952653707">https://www.avito.ru/pestyaki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17m_2952653707</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2401101406">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2401101406</a>	<a href="https://www.avito.ru/palekh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20m_2336610580">https://www.avito.ru/palekh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20m_2336610580</a>

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

Корректировка цен сопоставимых объектов.

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

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

**Скидка на уторгование.**

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет (-15,3%)

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 200

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,1%	10,0%	22,3%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	15,3%	8,4%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,3%	10,1%	22,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	12,5%	25,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	9,6%	21,1%

**Передаваемые имущественные права.**

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

**Условия финансирования сделки.**

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

**Условия продажи.**

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

**Дата предложения (сделки).**

Объекты аналоги выставлялись на продажу в исследуемом диапазоне времени в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась. Корректировка не требуется.

**Местоположение.**

Объект оценки и объекты аналоги имеют схожее местоположение. Корректировка не требуется.

**Корректировка на наличие свободного подъезда к участку.**

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

**Расположение относительно автомагистралей.**

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

**Наличие железнодорожной ветки.**

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

**Корректировка на наличие коммуникаций.**

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

**Площадь.** Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Таблица 81

Площадь, кв. м		объекты класса С и ниже [низкокласные производственно-складские объекты]					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
>10000		0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Рисунок 54. Общая площадь (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 177)

Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Площадь оцениваемого объекта и объектов аналогов находится в диапазоне 0-300 кв.м. Согласно используемому справочнику корректировка не требуется.

Указанная зависимость отражена на графике, представленном ниже.

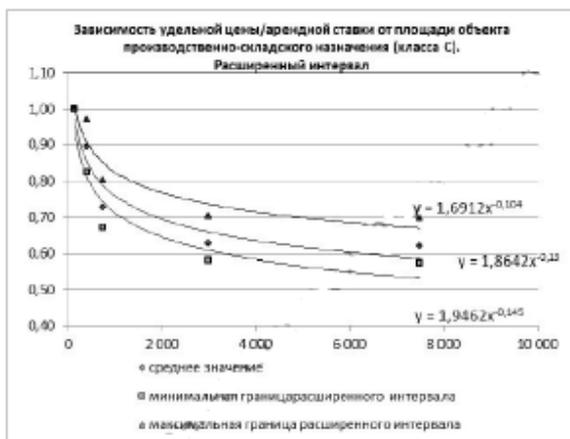


Рисунок 55. Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 191)

**Тип объекта.**

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

**Наличие коммуникаций.**

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

**Высота потолков.**

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

**Наличие грузоподъемных механизмов.**

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

**Физическое состояние.**

Состояние отделки. Состояние отделки внутренних помещений производственно-складского объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты индустриальной недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

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

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

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

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где  $p_1^n$  – стоимость аналога после корректировок;  
 $p_0^n$  – исходная стоимость аналога.

**Доп. назначение частей производственно-складского комплекса.**

Объект оценки реконструирован в объект производственно-складского комплекса, объекты аналоги имеют характеристики типичные для гаража (хранение автотранспорта). Корректировка на назначение - 0,5 (коллективная экспертная оценка).

**Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода**

<b>Элемент сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект – аналог №1</b>	<b>Объект – аналог №2</b>	<b>Объект – аналог №3</b>
Общая площадь, кв.м.	17,3	17	24	20
Цена за 1 кв.м., рублей	-	6176	5417	3250
Корректировка на уторгование	-	0,847	0,847	0,847
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на расположение относительно автомагистралей	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на наличие железнодорожной ветки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на наличие коммуникаций.	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на размер (площадь).	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на наличие отопления	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на высоту потолков	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Корректировка на тип ремонта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5231	4588	2753
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a <sup>n</sup>	-	0,461064	0,299784501	0,299785
A	2,541			
Весовые коэффициенты	-	0,333333	0,333333333	0,333333
Взвешенная стоимость	-	1744	1529	918
Среднее значение	4190,67	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	1285,90	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов,%	30,68	-	-	-
Назначение объекта, К	0,65			
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м.	2724			
Площадь объекта, кв.м.	17,3			

Итого рыночная стоимость объекта недвижимости, рублей	47125	-	-	-
---	-------	---	---	---

#### Анализ достаточности информации

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $V$ ) производится по формуле:

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

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

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

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

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

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

Используя доступные средства и методы (программы для работы с электронными таблицами), эксперт провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 30,68%, что свидетельствует о нормальности выборки.

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

#### Заключение о рыночной стоимости объекта, полученной в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Объекты оценки	Кадастровый номер	Величина рыночной стоимости, рублей
1	Нежилое здание гаража, расположенное по адресу Ивановская область, г. Пучеж, ул. 30 лет Победы, д.20, общая площадь – 17,3 кв.м, количество этажей – 1, год завершения строительства – 1967 год	-	47125

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

Таким образом, с учетом использования результатов оценки для купли - продажи, оценщик придает сравнительному подходу вес 1.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	47125	1	47125
Доходный	не применялся	-	-
Загратный	не применялся	-	-
Всего:			<b>47125</b>

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с договором на оценку имущества №12/1 от 12.04.2024г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 29.05.2024г.

<b>Заказчик оценки</b>	<p>Полное наименование учреждения Бюджетное учреждение Ивановской области «Редакция газеты «Пучежские вести»  Краткое наименование БУ «Редакция газеты «Пучежские вести»  Юридический адрес 155360, Ивановская область, г. Пучеж, ул. Ленина, д.43, помещение 4.  Фактический адрес 155360, Ивановская область, г. Пучеж, ул. Ленина, д.43, помещение 4.  Телефон/факс 8(49345) 2-19-93 e-mail puchez_vesti@mail.ru  ИНН/КПП 3720001282/372001001 ОГРН 1023701726839  ОКВЭД/ОКОНХ 58.13 ОКТМО 24621101  Расчетный счет 03224643240000003300  Наименование банка (внебюджетный счет) ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК 012406500  Корреспондирующий счет 40102810645370000025  Бюджетный счет Департамент финансов Ивановской области  Лицевые счета 20336Ц44260  Код по сводному реестру 242Ц4426</p>
<b>Исполнитель</b>	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»  Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51.  ИНН 3706009730 КПП 370601001  ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г.  Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru  Страховой полис № 23420В4000003 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».</p>
<b>Оценщик</b>	<p>Ларин Олег Вячеславович.  Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: <a href="mailto:audit37@list.ru">audit37@list.ru</a>  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. (действует до 10.08.2024г.)  Страховой полис № 23420В4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Задачи оценки</b>	Оценка проводится для совершения сделки купли – продажи
<b>Состав оцениваемого имущества</b>	Нежилое здание гаража, расположенное по адресу Ивановская область, г. Пучеж, ул. 30 лет Победы, д.20, общая площадь – 17,3 кв.м, количество этажей – 1, год завершения строительства – 1967 год
<b>Правообладатель</b>	Бюджетное учреждение Ивановской области «Редакция газеты «Пучежские вести»
<b>Дата составления отчета об оценке и его номер</b>	29.05.2024г. 12/10-424
<b>Действительная дата оценки</b>	29.05.2024г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на оценку имущества 12/1 от 12.04.2024г.

<b>Срок проведения оценки</b>	29.05.2024г.
-------------------------------	--------------

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

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

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

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	47125	1	47125
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
<b>Всего:</b>			<b>47125</b>

**На основании проведенной оценки сложилась следующая стоимость оцениваемого объекта по состоянию 29.05.2024г.**

№ п/п	Объекты оценки	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС
1	Нежилое здание гаража, расположенное по адресу Ивановская область, г. Пучеж, ул. 30 лет Победы, д.20, общая площадь – 17,3 кв.м, количество этажей – 1, год завершения строительства – 1967 год	-	47125 в т.ч. НДС – 7854,17	39270,83

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

<b>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</b>	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);</li> <li>2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</li> <li>3. выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</li> <li>4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки;</li> <li>5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</li> <li>6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</li> <li>7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</li> <li>8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</li> <li>9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</li> <li>10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> </ol>
<b>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при прове-</b>	Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

денин оценки	<p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>– суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
--------------	---

Эксперт – оценщик

/ \_\_\_\_\_ / Ларин О.В.

#### 14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

## **15. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

### **Общие условия**

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

### **Общая цель отчета**

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично взятые мнения.

### **Конфиденциальность**

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

### **Положение об ответственности**

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО N 7.

Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность представленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Мы исходили из того, что представленная нам информация являлась точной и правдивой, но не проводили проверки.

В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами.

### **Освобождение от ответственности**

Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

**Генеральный директор ООО «ВВЦ»**

**Ларин О.В.**

## Аналоги, принятые при расчете стоимости объектов недвижимого имущества

### Аналоги, принятые при расчете стоимости объектов недвижимого имущества

#### Аналог № 1

The screenshot shows the top portion of an Avito listing. The title is "Гараж, 17 м² на продажу в Пестяках | Гаражи и машиноместа в Пестяках | Авито". The price is listed as "105 000 Р" with a subtext "или предложите свою цену". Below the price are buttons for "Показать телефон" (green) and "Написать сообщение" (blue). A section titled "Спросите у продавца" contains a text input field with "Здравствуйте!" and three buttons: "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The user profile is identified as "Пользователь Частное лицо" with a "Подписаться на продавца" button. A photograph of a brick garage with green doors is visible on the left.

This screenshot shows the "Расположение" (Location) and "Описание" (Description) sections of the listing. The location is specified as "Ивановская область, Пестяковский р-н, Пестяковское городское поселение, пос. Пестяки, ул. Ленина, 9". A map shows the location in Pestjaki. The description states: "продам гараж в центре поселка все документы в наличии (гараж, земля)". The listing ID is "№ 2952653707" and it has "19 июня в 19:13 · 67 просмотров (+0 сегодня)". A "Пожаловаться" button is at the bottom right.

[https://www.avito.ru/pestyaki/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_17m\\_2952653707](https://www.avito.ru/pestyaki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17m_2952653707)

## Аналог 2.

www.avito.ru    Гараж, 24 м² на продажу в Родниках | Гаражи и машиноместа в Родниках | Авито

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

### Гараж, 24 м²

Добавить в избранное    Сравнить    Добавить заметку



**130 000 Р**  
или предложите свою цену

[Показать телефон](#)  
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

[Ещё продаёте?](#)    [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

#### О гараже

Площадь: 24 м²    Охрана: Нет  
Тип гаража: Кирпичный

www.avito.ru    Гараж, 24 м² на продажу в Родниках | Гаражи и машиноместа в Родниках | Авито

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Ивановская область, Родники    Скрыть карту >



**130 000 Р**  
или предложите свою цену

[Показать телефон](#)  
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

[Ещё продаёте?](#)    [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

#### Описание

Гараж в кооперативе ГСК Маяк.

№ 2401101406 · 23 июня в 14:13 · 1053 просмотра (+3 сегодня)    [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/ivanovskaya\\_oblast\\_rodniki/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_24m\\_2401101406](https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2401101406)

### Аналог 3.

www.avito.ru    **Гараж, 20 м² на продажу в Палехе** | Гаражи и машиноместа в Палехе | Авито

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

## Гараж, 20 м²

65 000 ₽  
или предложите свою цену

Добавить в избранное    Сравнить    Добавить заметку



Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**О гараже**

www.avito.ru    **Гараж, 20 м² на продажу в Палехе** | Гаражи и машиноместа в Палехе | Авито

## О гараже

Площадь: 20 м²    Охрана: Нет  
Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Ивановская область, Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. городского типа Палех, ул. Высоцкого



Скрыть карту >

### Описание

Продам гараж. Крыша ж.б. Перекрытия ж.б

65 000 ₽  
или предложите свою цену

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

[https://www.avito.ru/paleh/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_20m\\_2336610580](https://www.avito.ru/paleh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20m_2336610580)