

Общество с ограниченной ответственностью «ИВОЦЕНКА»

Россия, 153035 г. Иваново, ул. 1-ая Полевая, д. 31, оф. 7 тел. 8 (4932) 458-507, 8 (910) 667-85-07 E-mail ivozenka@mail.ru
ИНН 3702135533 КПП 370201001 ОГРН 1033700084934

ОТЧЕТ №17/11/22-02Н

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (НЕДВИЖИМОСТИ), НАХОДЯЩИХСЯ В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ ОБУЗ «ШУЙСКАЯ ЦРЬ»

**Адрес (местоположение) объектов оценки: Ивановская область,
Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26**

Заказчик оценки:

ОБУЗ «Шуйская ЦРЬ»

Исполнитель оценки:

ООО «ИвОценка»

Российская Федерация

Отчет №	: 17/11/22-02Н
Дата оценки	: 26.01.2023г.
Дата составления	: 01.06.2023г.
Место составления	: г. Иваново

Сопроводительное письмо
01 июня 2023 г.

ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»
г. Шуя, ул. 1-я Металлистов, д. 1А

На основании договора возмездного оказания услуг по оценке №17/11/22-02Н от 17 ноября 2022 г., заключенного между Областным бюджетным учреждением здравоохранения «Шуйская центральная районная больница» (ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»), являющимся заказчиком оценки, в лице главного врача Кузьминой Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (ООО «ИвОценка»), являющимся исполнителем оценки, в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, **проведена оценка следующих объектов недвижимого имущества (недвижимости), находящихся в оперативном управлении ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»:**

1) **вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26;**

2) **вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26.**

Вид определяемой стоимости: **рыночная стоимость.**

Дата оценки: **26 января 2023 г.**

Результаты проведенной оценки изложены в прилагаемом письменном отчете. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый **Отчет №17/11/22-02Н**, составленный **01 июня 2023 г.** Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом допущений и ограничений оценки, принятых при проведении оценки. Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

На основании собранной информации и проведенных расчетов, с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, оценщик, проводивший оценку, пришел к заключению, что **по состоянию на 26 января 2023 г. итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет:**

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с НДС)	В том числе:	
			НДС 20%, руб.	стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646,	4 442 500,00	740 416,67	3 702 083,33

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с НДС)	В том числе:	
			НДС 20%, руб.	стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4	5
	адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26			
2	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26	260 300,00	43 383,33	216 916,67
	ИТОГО (в суммарном выражении):	4 702 800,00	783 800,00	3 919 000,00

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

С уважением,
директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	13
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	14
5.1.	Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	14
5.2.	Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	15
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	17
6.1.	Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	17
6.2.	Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	18
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	19
9.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	20
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
10.1.	Специальные допущения	24
10.2.	Существенные допущения, не являющиеся специальными	24
10.3.	Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком	24
10.4.	Ограничения оценки	24
11.	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	26
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
12.1.	Перечень документов и источников данных, используемых оценщиком, содержащих сведения о правах, количественных и качественных характеристиках объектов оценки	29
12.2.	Права, учитываемые при оценке объектов оценки	29
12.3.	Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объектов оценки	30
12.4.	Балансовая стоимость объектов оценки	31
12.5.	Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объектов оценки	32
13.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
14.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
14.1.	Внешние факторы	41
14.1.1.	Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране	41
14.1.2.	Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объектов оценки	55
14.2.	Определение сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки	67

14.3.	Обзор информации, характеризующей рынок и сегмент рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки	67
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	87
15.1.	Основные этапы процесса оценки	87
15.2.	Подходы к оценке	87
15.3.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	91
15.4.	Процесс определения стоимости объектов оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов	93
16.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	132
16.1.	Описание процедуры согласования результатов оценки	132
16.2.	Выводы о стоимости объектов оценки	136
	ПРИЛОЖЕНИЯ	137
Приложение №1	Наглядные материалы (фотоматериалы)	138
Приложение №2	Копии документов, предоставленных заказчиком оценки, содержащих сведения о правах и характеристиках объектов оценки	147
Приложение №3	Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах	184
Приложение №4	Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку	210
Приложение №5	Копии документов оценочной организации	215

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица №1.1.

Дата составления отчета об оценке	01 июня 2023 г.
Порядковый номер отчета об оценке	№17/11/22-02Н

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1.

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №17/11/22-02Н от 17.11.2022
Объекты оценки (информация, идентифицирующая объекты оценки), включая права на объекты оценки	<p>Объекты недвижимого имущества (недвижимости), находящиеся в оперативном управлении ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372)</p> <p>Перечень объектов оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26; правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/203/2013-286, 19.07.2013, правообладатель: ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/232/2008-171, 13.12.2008 2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26, правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/250/2013-009, 23.08.2013, правообладатель: ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/232/2008-205, 16.12.2008 <p>Сведения о земельном участке, на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости (в состав объектов оценки не входит): категория земель: земли населенных пунктов, площадь 20430 кв. м, кадастровый номер 37:20:041758:1511, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26; правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/010-37/017/003/2015-1791/2, 18.03.2015</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Объект оценки №1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
– результат при применении сравнительного подхода	4 264 162,45 руб. (с НДС)
– результат при применении доходного подхода	4 619 702,72 руб. (с НДС)
– результат при применении затратного подхода	4 479 474,56 руб. (с НДС)

Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная при применении различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке, выраженная в виде числа, являющегося результатом математического округления, включая налог на добавленную стоимость	4 442 500,00 руб. (с НДС)
в том числе:	
– налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	740 416,67 руб.
– стоимость объекта оценки без налога на добавленную стоимость	3 702 083,33 руб. (без НДС)
Объект оценки №2	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
– результат при применении сравнительного подхода	280 352,72 руб. (с НДС)
– результат при применении доходного подхода	Не применялся, отказ от применения доходного подхода обоснован при выборе подходов и методов оценки в процессе оценки
– результат при применении затратного подхода	234 751,37 руб. (с НДС)
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная при применении различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке, выраженная в виде числа, являющегося результатом математического округления, включая налог на добавленную стоимость	260 300,00 руб. (с НДС)
в том числе:	
– налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	43 383,33 руб.
– стоимость объекта оценки без налога на добавленную стоимость	216 916,67 руб. (без НДС)
Итоговая величина стоимости объектов оценки №№1-2 в суммарном выражении	4 702 800,00 руб. (с НДС)
в том числе:	

- налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	783 800,00 руб.
- стоимость объекта оценки без налога на добавленную стоимость	3 919 000,00 руб. (без НДС)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объектов оценки, является рекомендуемой для целей оценки на дату оценки с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки

Оценщик

диплом ПП № 278350

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

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3.1.

<p>Объекты оценки (информация, идентифицирующая объекты оценки), включая права на объекты оценки</p>	<p>Объекты недвижимого имущества (недвижимости), находящиеся в оперативном управлении ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372)</p> <p>Перечень объектов оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26; правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/203/2013-286, 19.07.2013, правообладатель: ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/232/2008-171, 13.12.2008 2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26, правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/250/2013-009, 23.08.2013, правообладатель: ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/232/2008-205, 16.12.2008 <p>Сведения о земельном участке, на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости (в состав объектов оценки не входит): категория земель: земли населенных пунктов, площадь 20430 кв. м, кадастровый номер 37:20:041758:1511, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26; правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/010-37/017/003/2015-1791/2, 18.03.2015</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (недвижимости), являющихся объектами оценки, в целях подготовки документов для согласования в Департаменте здравоохранения Ивановской области сделки по продаже недвижимого имущества Ивановской области, находящегося в оперативном управлении ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции, действующей на дату заключения договора на проведение оценки</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<p>Рыночные предпосылки. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p>

	При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
Дата оценки	26 января 2023 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются, не является необходимым
Специальные допущения	Не предусмотрены
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель оценки не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика оценки в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки, а также из других источников, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке, рассматривается как достоверная. 2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, руководствуется объемом прав в отношении объектов оценки исходя из предоставленной заказчиком оценки документации соответствующего содержания, при этом оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав. Права, учитываемые при оценке объектов оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объекты оценки – оборотоспособными объектами вещных (имущественных) прав. 3. Отбор и анализ информации, на основании которой выполняются необходимые в процессе оценки расчеты, делаются предположения и выводы, проводится оценщиком, непосредственно участвующим в проведении оценки, с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и умений.
Ограничения оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Осмотр объектов оценки проводится представителем исполнителя посредством визуального осмотра с фотофиксацией, без применения технических средств измерения и контроля количественных и качественных параметров объектов оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственность за возможные скрытые факторы (дефекты), которые не могли быть обнаружены при обычном визуальном осмотре объектов оценки, а также не являются ответственными за необходимость выявления скрытых факторов (дефектов) в отношении объектов оценки. 2. Результаты оценки действительны на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки. 3. Результат оценки является вероятностной величиной, которая не может рассматриваться как точное значение величины, ожидаемой в сделке, так как представляет собой наиболее вероятную цену предполагаемой сделки на открытом рынке в условиях конкуренции между действующими разумно, располагающими всей необходимой информацией условными сторонами (гипотетическим участниками) по состоянию на дату оценки. В силу различных причин (объективных и субъективных факторов) цена за объект (объекты) оценки в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную

	<p>дату совершения сделки может отличаться от величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в отчете об оценке.</p> <p>4. Отчет об оценке, выполненный в соответствии с заданием на оценку, представляет собой исключительно профессиональное мнение, точку зрения оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, относительно результатов оценки, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектами оценки.</p> <p>5. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя оценки и оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Формы представления итоговой стоимости	В рублях Российской Федерации, в виде числа, являющегося результатом математического округления. Суждение оценщика о возможных границах интервала значений, в котором, по его мнению, может находиться итоговая величина определяемой стоимости объекта (объектов) оценки, не требуется.
Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сведениями об иных пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) оценщик не располагает
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Субъект гражданского права: юридическое лицо

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

Полное наименование: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Шуйская центральная районная больница»

Сокращенное наименование: ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»

Место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Ивановская область, Шуйский район, г. Шуя

Адрес юридического лица: 155900, Российская Федерация, Ивановская область, Шуйский район, г. Шуя, ул. 1-я Металлистов, д. 1А

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 26.09.1997

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 734

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

Администрация города Шуя

ОГРН: 1023701391372

Дата присвоения ОГРН: 16.10.2002

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3706003545

КПП: 370601001

Сведения о состоянии юридического лица: действующее

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица: главный врач Кузьмина Екатерина Викторовна, действующая на основании Устава

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

Субъект гражданского права: юридическое лицо

Организационно-правовая форма: общества, общества с ограниченной ответственностью

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

Сокращенное наименование: ООО «ИвОценка»

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

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

Почтовый адрес: 153035, Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31, офис 7

e-mail: ivozenka@mail.ru

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

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 02.10.2000

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

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

Регистрационная палата администрации города Иваново

ОГРН: 1033700084934

Дата присвоения ОГРН: 19.03.2003

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3702135533

КПП: 370201001

Сведения о состоянии юридического лица: действующее

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

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

Сведения о страховании ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:

- договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-561-039903/22 от 20.04.2022, страхователь: ООО «ИвОценка», страховщик: СПАО «Ингосстрах», страховая сумма (лимит ответственности страховщика): 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 21.04.2022 по 20.04.2023

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

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

Субъект гражданского права: физическое лицо

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

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

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 370250921575

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

Почтовый адрес: 153035, Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31, офис 7

e-mail: ivozenka@mail.ru

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

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

член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, дата регистрации 17.07.2020, адрес (место нахождения): 105066, Российская Федерация, г. Москва, пер. 1-й Басманный, д.2А, официальный сайт: <http://sroroo.ru/>, e-mail: info@sroroo.ru), являющейся полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146), оценщик Иванова Ольга Викторовна в реестре членов СРО №003408, дата регистрации в реестре членов СРО 04.02.2008

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

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

¹ Указывается фактическое местонахождение оценщика как физического лица во время выполнения им услуг по оценке, при выполнении услуг по оценке по трудовому договору с юридическим лицом – адрес местонахождения юридического лица

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

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

Сведения о страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности:

- договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 003408 от 10.12.2021, страхователь: Иванова Ольга Викторовна, состраховщики: СПАО «Ингосстрах» (состраховщик 1), АО «АльфаСтрахование» (состраховщик 2), страховая сумма (лимит ответственности состраховщиков): 300 000 (Триста тысяч) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 01.01.2022 по 30.06.2023

Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: двадцать лет

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от результатов проведенной оценки, указанных в отчете об оценке.

Оценщик

диплом ПП № 278350

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

Иванова О.В.

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

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

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

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от результатов проведенной оценки, указанных в отчете об оценке.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

Таблица №7.1.

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

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

2. Специальные федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611²

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утв. решением Совета РОО от 07.11.2022 (протокол № 28-С)

4. Прочие стандарты оценки:

- Международные стандарты оценки (МСО) / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. — М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2020

5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:³

- Отсутствуют

² Для целей Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

³ Указываются только Методические рекомендации (МР), относящиеся к конкретной оценочной ситуации, с учетом вида и специфики объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает

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

Вид оцениваемой стоимости

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

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

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

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

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1. Специальные допущения

Не предусмотрены.

10.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

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

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

Не предусмотрены.

10.4. Ограничения оценки

1. Осмотр объектов оценки проводится представителем исполнителя посредством визуального осмотра с фотофиксацией, без применения технических средств измерения и контроля количественных и качественных параметров объектов оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственность за возможные скрытые факторы (дефекты), которые не могли быть обнаружены при обычном визуальном осмотре объектов оценки, а также не являются ответственными за необходимость выявления скрытых факторов (дефектов) в отношении объектов оценки.
2. Результаты оценки действительны на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.
3. Результат оценки является вероятностной величиной, которая не может рассматриваться как точное значение величины, ожидаемой в сделке, так как представляет собой наиболее вероятную цену предполагаемой сделки на открытом рынке в условиях конкуренции между действующими разумно, располагающими всей необходимой информацией

условными сторонами (гипотетическим участниками) по состоянию на дату оценки. В силу различных причин (объективных и субъективных факторов) цена за объект (объекты) оценки в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату совершения сделки может отличаться от величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в отчете об оценке.

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

11. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе указаны перечень и источники получения информации, использованной при проведении оценки объектов оценки, в том числе, информации нормативно-правового характера, информации о правах в отношении объектов оценки, информации о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, рыночной и иной информации:⁴

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

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (статьи: 1 - 142.6)
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (статьи: 143 - 432)
6. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
7. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
8. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
9. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
10. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
11. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
12. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
14. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утв. решением Совета РОО от 07.11.2022 (протокол № 28-С)
15. Международные стандарты оценки (МСО) / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. — М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков», 2020
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утв. распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р
17. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р)

⁴ В отчете об оценке могут быть использованы и другие источники информации, ссылки на которые приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах

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

1. Информационные источники, размещенные в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (ссылки на использованные Интернет-ресурсы приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах)
2. Информационная база ООО «ИвОценка»
3. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, выпуск 1(30) январь 2000
4. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, выпуск 120 июль 2022
5. Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В.Бейлезон
6. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Москва, 2008
7. Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007
8. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Утв. Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.
9. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022
10. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022
11. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022
12. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021
13. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021
14. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021
15. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021
16. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности / Под ред. Л.А.Лейфера,

Источники информации, предоставленные заказчиком оценки:

1. Заявка на проведение оценки Исх.№ 1107 от 14.10.2022
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.05.2023
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-125277701 от 31.05.2023
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-8712792 от 17.01.2023
5. Технический паспорт на здание стационара и поликлиники, адрес: Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26, занесено в Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности 11.08.2005
6. Технический паспорт на здание пищеблока, адрес: Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26, занесено в Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности 11.08.2005
7. Инвентарная карточка учета нефинансовых активов №15 от 03.11.2022
8. Инвентарная карточка учета нефинансовых активов №20 от 03.11.2022
9. Справка о балансовой стоимости Исх.№ 1186 от 03.11.2022
10. Справка о балансовой стоимости Исх.№ 1186/2 от 03.11.2022

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку, относительно качества использованной при проведении оценки информации⁵: **использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.**

⁵ Приводится в соответствии с п.10. ст. IV. «Работа с информацией» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

1. Заявка на проведение оценки Исх.№ 1107 от 14.10.2022
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.05.2023
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-125277701 от 31.05.2023
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-8712792 от 17.01.2023
5. Технический паспорт на здание стационара и поликлиники, адрес: Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26, занесено в Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности 11.08.2005
6. Технический паспорт на здание пищеблока, адрес: Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26, занесено в Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности 11.08.2005
7. Инвентарная карточка учета нефинансовых активов №15 от 03.11.2022
8. Инвентарная карточка учета нефинансовых активов №20 от 03.11.2022
9. Справка о балансовой стоимости Исх.№ 1186 от 03.11.2022
10. Справка о балансовой стоимости Исх.№ 1186/2 от 03.11.2022

12.2. Права, учитываемые при оценке объектов оценки

Таблица №12.2.1.

Объект права	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
Правообладатель	Ивановская область
- вид права	Собственность
- номер государственной регистрации	37-37-10/203/2013-286
- дата государственной регистрации	19.07.2013
Правообладатель	ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372)
- вид права	Оперативное управление
- номер государственной регистрации	37-37-10/232/2008-171
- дата государственной регистрации	13.12.2008

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Объект права	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
Правообладатель	Ивановская область
- вид права	Собственность
- номер государственной регистрации	37-37-10/250/2013-009
- дата государственной регистрации	23.08.2013
Правообладатель	ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372)
- вид права	Оперативное управление
- номер государственной регистрации	37-37-10/232/2008-205
- дата государственной регистрации	16.12.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения о земельном участке, на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости (в состав объектов оценки не входит): категория земель: земли населенных пунктов, площадь 20430 кв. м, кадастровый номер 37:20:041758:1511, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26; правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/010-37/017/003/2015-1791/2, 18.03.2015.

Права, учитываемые при оценке объектов оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объекты оценки – оборотоспособными объектами вещных (имущественных) прав.

12.3. Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объектов оценки

Полное наименование: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Шуйская центральная районная больница»

Сокращенное наименование: ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»

Место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Ивановская область, Шуйский район, г. Шуя

Адрес юридического лица: 155900, Российская Федерация, Ивановская область, Шуйский район, г. Шуя, ул. 1-я Металлистов, д. 1А

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 26.09.1997

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 734

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

ОГРН: 1023701391372

Дата присвоения ОГРН: 16.10.2002

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

ИНН: 3706003545

КПП: 370601001

12.4. Балансовая стоимость объектов оценки⁶

Таблица №12.4.1.

№ п/п	Объекты оценки	Сведения по данным бухгалтерского учета ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»			
		Инв. №	Дата принятия к учету	Балансовая стоимость на дату принятия к учету, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26	1101020001	20.02.1964	7 270 285,44	0,00
2	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26	1101021012	01.01.1960	1 430 793,76	0,00

⁶ Сведения о балансовой стоимости объекта оценки указываются в отчете об оценке в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (при наличии)

12.5. Идентификаторы⁷, количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица №12.5.1.

Описание объекта оценки №1

Вид объекта оценки	Объект недвижимости, объект капитального строительства (ОКС) ⁸
Вид объекта недвижимости	Здание ⁹
Адрес (местоположение)	Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
Кадастровый номер	37:20:041758:646
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Литера	P,P1,P2
Общая площадь	1181,8 кв. м
Строительный объем (всего)	5897,65 куб. м
Этажность:	
– количество этажей (всего)	2
– в том числе, подземных этажей	0
Высота потолков	3,75-3,85 м
Описание конструктивной системы	Здание двухэтажное, ограждающие конструкции (наружные стены) - кирпичные, несущие конструкции (перекрытия) - деревянные
Класс конструктивной системы	КС-2
Группа капитальности	III
Конструктивное решение:	
– фундамент	Бутовый ленточный
– стены	Кирпичные
– перегородки	Кирпичные, деревянные

⁷ Идентификатор (опознаватель) — уникальный признак объекта, позволяющий отличать его от других объектов, то есть идентифицировать. Идентификатор может быть словом, цифрой, буквой, символом или любой их комбинацией

⁸ Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)

⁹ Здание - объект капитального строительства стационарный, представляющий собой объемную строительную систему с полностью или частично замкнутым контуром, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения, одним из основных предназначений которого является пребывание в нем людей или протекание производственных процессов. Виды зданий: жилые и нежилые.

- перекрытия	Деревянные
- крыша	Железное покрытие по деревянной конструкции
- полы	Дощатые, плиточные, линолеум
- проемы	Оконные – двойные створные переплеты, дверные – простые дверные блоки, филенчатые
- внутренняя отделка	Простая
- сан/тех и эл/тех системы и устройства	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
- прочие работы	Отмостка, прочие
Год постройки	Данные отсутствуют
Фактический возраст на дату оценки	Не установлен
Предполагаемый возраст на дату оценки	59 лет
Степень повреждения конструктивных элементов	Сильная
Оценка состояния	Неудовлетворительное состояние
Вид требуемого ремонта	Капитальный ремонт
Физический износ (диапазон значений износа) соответственно оценке состояния	60-80%
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен оцениваемый объект недвижимости	37:20:041758:1511

Таблица №12.5.2.

Описание объекта оценки №2

Вид объекта оценки	Объект недвижимости, объект капитального строительства (ОКС) ¹⁰
Вид объекта недвижимости	Здание ¹¹
Адрес (местоположение)	Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
Кадастровый номер	37:20:041758:688
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание пищеблока
Литера	Д,Д1

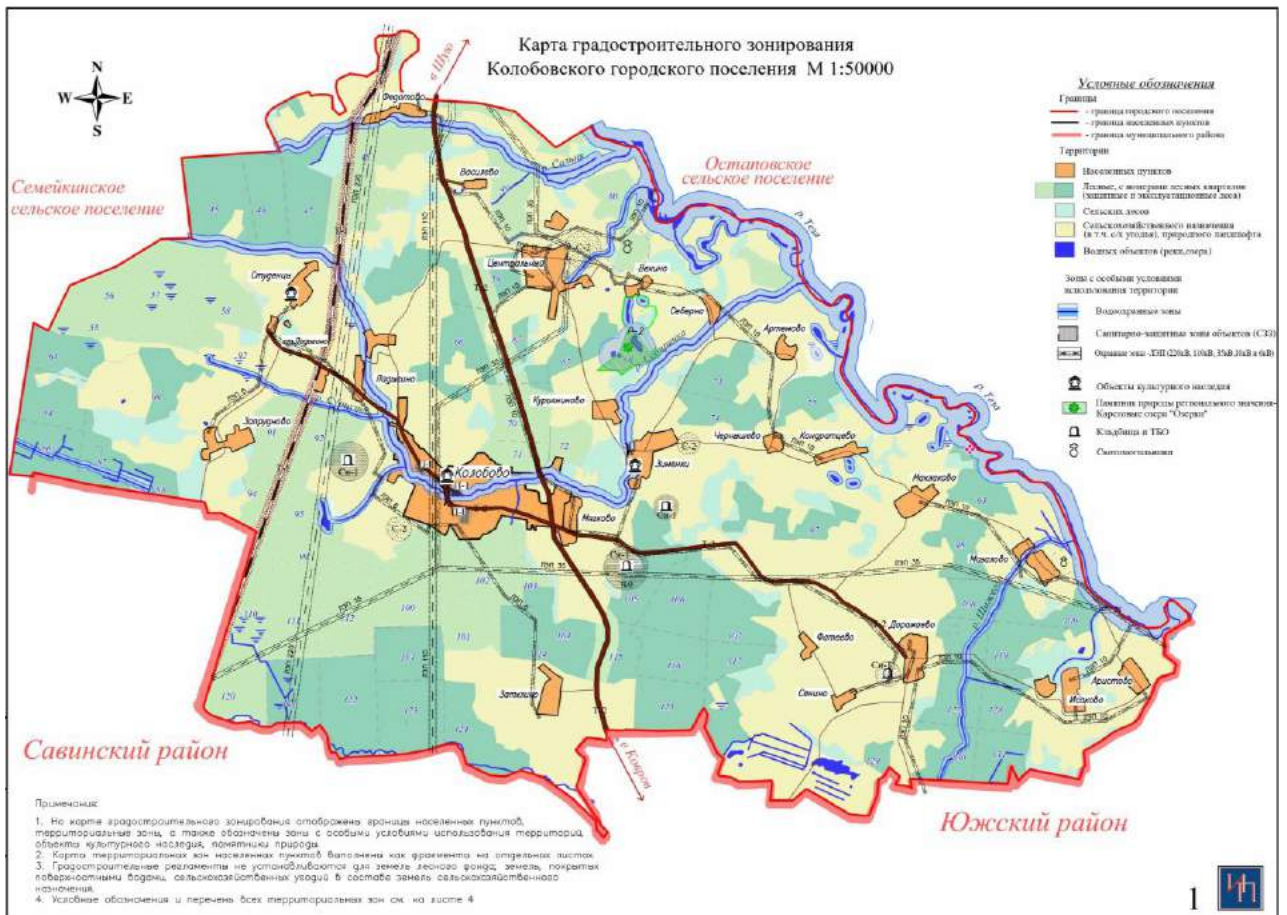
¹⁰ Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)

¹¹ Здание - объект капитального строительства стационарный, представляющий собой объемную строительную систему с полностью или частично замкнутым контуром, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения, одним из основных предназначений которого является пребывание в нем людей или протекание производственных процессов. Виды зданий: жилые и нежилые.

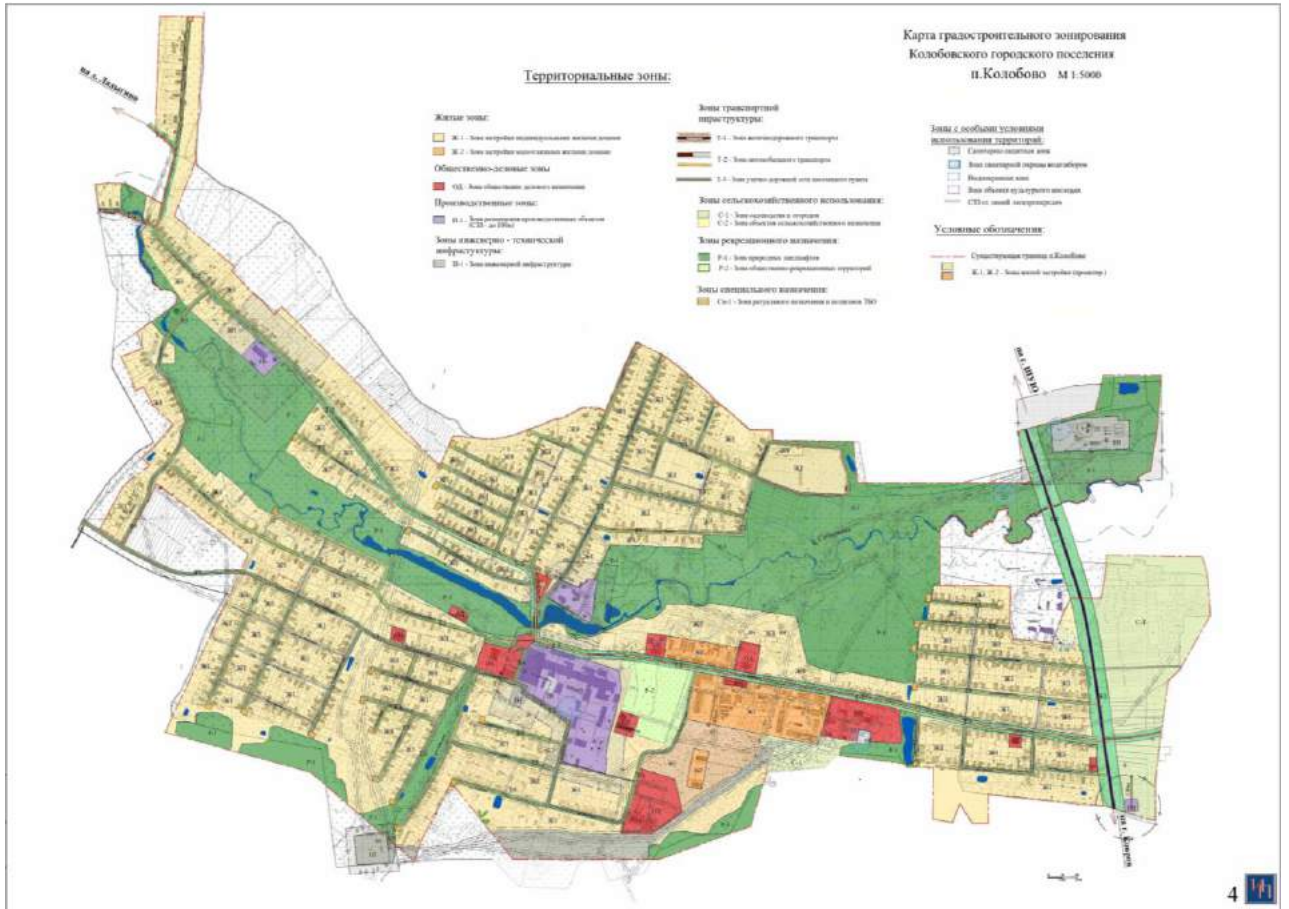
Общая площадь	132,5 кв. м	
Строительный объем (всего)	666 куб. м	
в том числе:		
- лит. Д	228 куб. м	
- лит. Д1	438 куб. м	
Этажность:		
- количество этажей (всего)	1	
- в том числе, подземных этажей	0	
Высота потолков	3,65 м	
Описание конструктивной системы	Здание одноэтажное, ограждающие конструкции (наружные стены) - кирпичные, несущие конструкции (перекрытия) – деревянные (лит.Д) и железобетонные (лит.Д1)	
Класс конструктивной системы:		
- лит. Д	КС-2	
- лит. Д1	КС-1	
Группа капитальности:		
- лит. Д	III	
- лит. Д1	II	
Конструктивное решение:	лит. Д	лит. Д1
- фундамент	Бутовый ленточный	Бутовый ленточный
- стены	Кирпичные	Кирпичные
- перегородки	Кирпичные	Кирпичные
- перекрытия	Деревянное	Железобетонное
- крыша	Шиферное покрытие по деревянной конструкции	Железное покрытие по деревянной конструкции
- полы	Дощатые	Плиточные
- проемы	Оконные – двойные глухие переплеты, дверные – простые дверные блоки, филенчатые	Оконные – двойные створные переплеты, дверные – простые дверные блоки, филенчатые
- внутренняя отделка	Простая	Простая
- сан/тех и эл/тех системы и устройства	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
- прочие работы	Отмостка, прочие	Отмостка, прочие

<p>Населенный пункт места нахождения</p>	<p>Колобово — поселок городского типа в Шуйском районе Ивановской области, административный центр Колобовского городского поселения. Поселок расположен в 2 км от железнодорожной станции Лядыгино (на линии Иваново — Новки) и в 20 км к югу от города Шуя. С 2005 года поселок является центром Колобовского городского поселения. Численность населения – 2324 чел. (2021)</p> <p>Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» Колобовское городское поселение включено в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода), в которых имеются риски ухудшения социально-экономического положения».</p>
<p>Тип застройки в населенном пункте</p>	<p>Малоэтажная жилая застройка, преимущественно индивидуальная жилая застройка (Ж-1)</p>

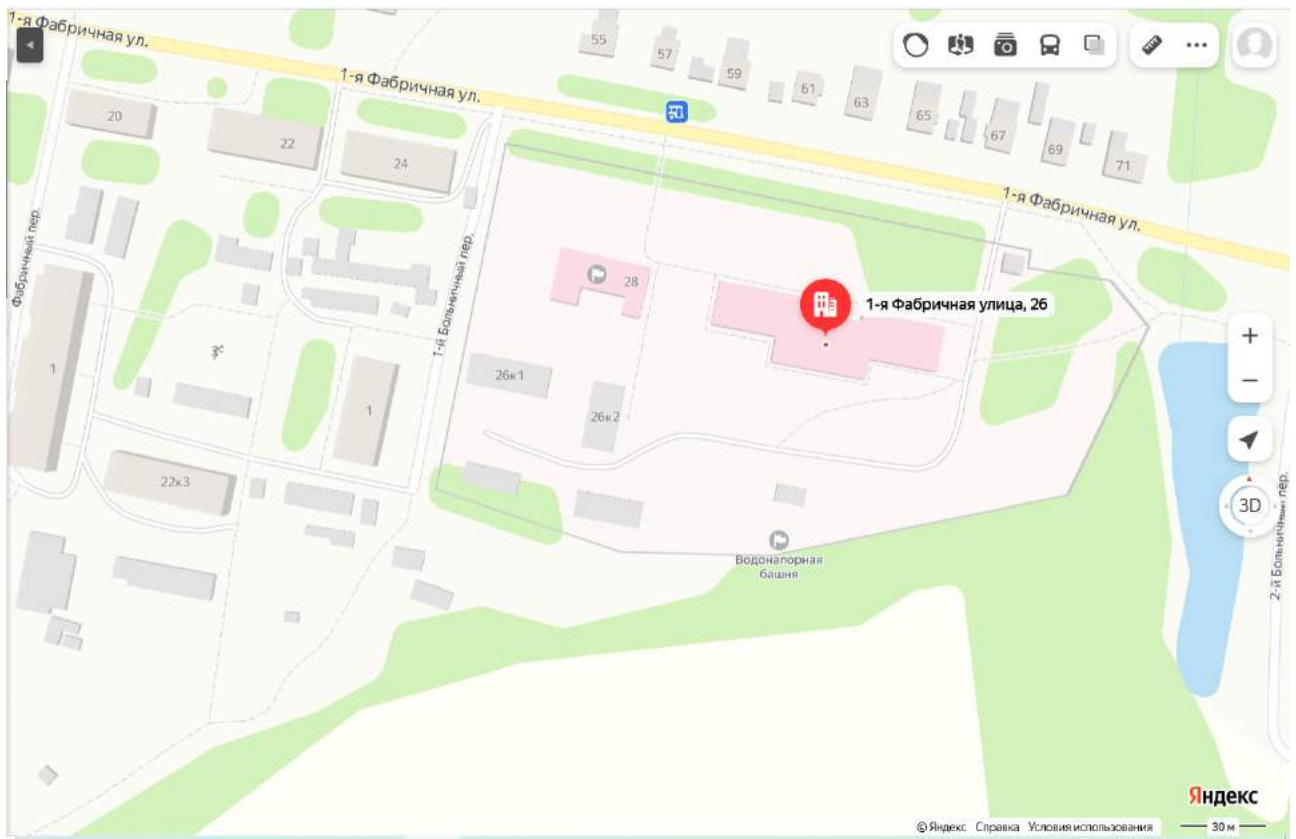
Карта Колобовского городского поселения Шуйского района Ивановской области



Карта п. Колобово Шуйского района Ивановской области



**Местоположение объектов оценки в населенном пункте
(Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26)**



План кадастрового квартала 37:20:041758 и расположение земельного участка с кадастровым номером 37:20:041758:1511 в границах кадастрового квартала



13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, содержит следующие положения, которыми необходимо руководствоваться при проведении анализа наиболее эффективного использования недвижимого имущества:¹²

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для

¹² Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, ст. VI. Анализ наиболее эффективного использования, пп.12-21

этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

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

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

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

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

Выводы по результатам анализа наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проведен по характеристикам локального местоположения и физическим параметрам земельного участка, являющегося основой недвижимости, по материально-техническим характеристикам, объемно-планировочным и конструктивным решениям, жизнеспособности оцениваемых объектов капитального строительства, с учетом правовых аспектов и конъюнктуры рынка.

В ходе анализа указанных факторов, учитываемых при определении варианта наиболее эффективного использования недвижимости, оценщик пришел к выводу, что **наиболее эффективное использование анализируемых объектов недвижимости, которое максимизирует их продуктивность (соответствует наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически допустимо и финансово обосновано (оправдано), соответствует варианту использования в качестве объектов коммерческой недвижимости свободного назначения¹³.**

При определении рыночной стоимости объектов оценки оценщик, участвующий в проведении оценки, руководствуется результатами проведенного анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки и выбора сопоставимых объектов при применении выбранных подходов и методов оценки.

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

¹³ Под объектами **коммерческой недвижимости свободного назначения** понимаются отдельно стоящие небольшие нежилые здания (или их части), которые возможно перепрофилировать под различные варианты коммерческого использования (например, местное производство, склад, офис, услуги, торговля), без какой либо узкой специализации

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.¹⁴

14.1. Внешние факторы

14.1.1. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране¹⁵

24 февраля 2022 года – дата начала специальной военной операции на Украине.

Утром 24 февраля 2022 года президент России Владимир Путин зачитал срочное обращение, оно было размещено на официальном сайте Кремля в 6 утра.

В телеобращении президент сообщил, что Народные республики Донбасса обратились к России с просьбой о помощи. Президент В. Путин объявил о том, что им принято решение о проведении специальной военной операции в Донбассе. Глава российского государства подчеркнул, что в планы России не входит оккупация украинских территорий.

Президент отметил, что принял решение о проведении военной операции в соответствии со статьей 51 части 7 Устава ООН, а также с санкции Совета Федерации РФ и во исполнение ратифицированных российским парламентом договоров о дружбе и взаимопомощи с ДНР и ЛНР.

Ситуация в Донбассе обострилась 17 февраля, руководство самопровозглашенных двух республик ДНР и ЛНР объявило об эвакуации мирных жителей на территорию России. 19 февраля лидеры самопровозглашенных республик обратились к России с просьбой признать их независимость. 21 февраля Владимир Путин подписал указы о признании независимости республик Донбасса.

Экономический кризис:

В результате начала специальной военной операции на Украине 24 февраля 2022 года и последовавших за ним экономических санкций, наложенных рядом западных стран и их союзников и нацеленных на российский банковский сектор, Центральный банк РФ, отдельные сектора российской экономики и ряд компаний, а также на Владимира Путина,

¹⁴ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, ст. V. Анализ рынка, пп. 10, 11

¹⁵ <https://www.rbc.ru/politics/24/01/2023/63ceba9a9a7947947cd2e089?ysclid=ldgwarv9if730115341>;
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%81_%D0%B2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8_\(2022\);_http://afkgroup.com/](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%81_%D0%B2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8_(2022);_http://afkgroup.com/)

высшее руководство России и ряд крупнейших предпринимателей, в России произошло резкое ослабление российского рубля по отношению к иностранным валютам.

С 2014 года Россия столкнулась с санкциями за присоединение Крыма, что нанесло ущерб экономическому росту. В 2020—2021 годах рецессия из-за COVID-19 и война цен на нефть между Россией и Саудовской Аравией в 2020 году также повлияли на российскую экономику. Дополнительные санкции были введены в преддверии начала военных действий России на Украине.

Инфляция:

9 марта недельная инфляция в РФ увеличилась до 2,22%. Столь существенный недельный рост цен стал самым высоким с 1998 года. Затем темпы инфляции стали сокращаться, к 8 апреля они уменьшились до 0,66% в неделю.

Сокращение экономики:

За первые две недели после начала специальной военной операции на Украине, объём производства в России упал на 2%.

По очередным, после начала специальной военной операции на Украине, прогнозам экспертов Центрального Банка РФ - ВВП России в 2022 году упадет на 8%. До начала событий 24 февраля 2022 года они прогнозировали рост ВВП на 2,4%.

В начале событий JPMorgan Chase спрогнозировало сокращение экономики России на 35% во втором квартале и на 7% в 2022 году. По его ожиданиям, экономический спад производства в России будет сопоставим с кризисом 1998 года. CNBC полагает, что военные действия России на Украине и последовавшие за ними санкции отбросят экономику России как минимум на 30 лет назад, к старым советским временам. Агентство Fitch Ratings прогнозировало, что к концу 2022 года объём российской экономики упадёт на 8%. S&P прогнозировало сокращение российской экономики за год на 22%.

Сколько резервов Банка России заморожено в странах G7

ЦБ перестал публиковать разбивку резервов по категориям активов. Неясно, пересчитывает ли он замороженную часть резервов в связи с курсовыми и стоимостными переоценками.

\$ млрд



* В конце марта Банк России сообщил, что общая величина международных резервов сократилась на \$39 млрд, в том числе в связи с «валютным рефинансированием». Сейчас ЦБ сохраняет контроль только над активами в золоте, китайском юане и SDR.

Источники: Банк России, заявление главы Минфина Антона Силуанова

© РБК, 2022

Сколько стоит антикризисный пакет правительства

Млрд ₽

- Стоимость меры из федерального бюджета в 2022 году
- Выпадающие доходы бюджета из-за льгот в 2022 году



* По состоянию на начало апреля

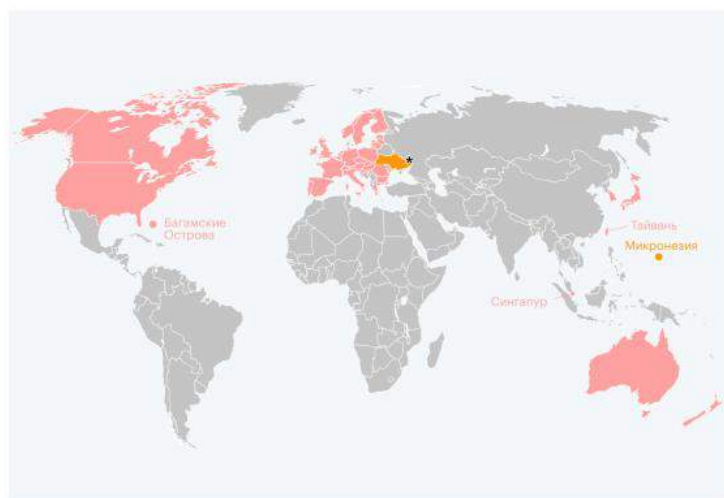
Источник: правительство России

© РБК, 2022

Какие страны объявили о санкциях против России или разрыве дипотношений

За период с 21 февраля, когда Россия объявила о признании ДНР и ЛНР, и с 24 февраля, когда Россия начала военную операцию на Украине, о санкциях объявили ЕС, США, Канада, Швейцария, Япония, Великобритания, Новая Зеландия, Тайвань, Австралия, Южная Корея, Черногория, Сингапур, Норвегия и Багамские Острова. Украина и Микронезия разорвали дипломатические отношения с Россией.

- Разрыв дипотношений
- Санкции



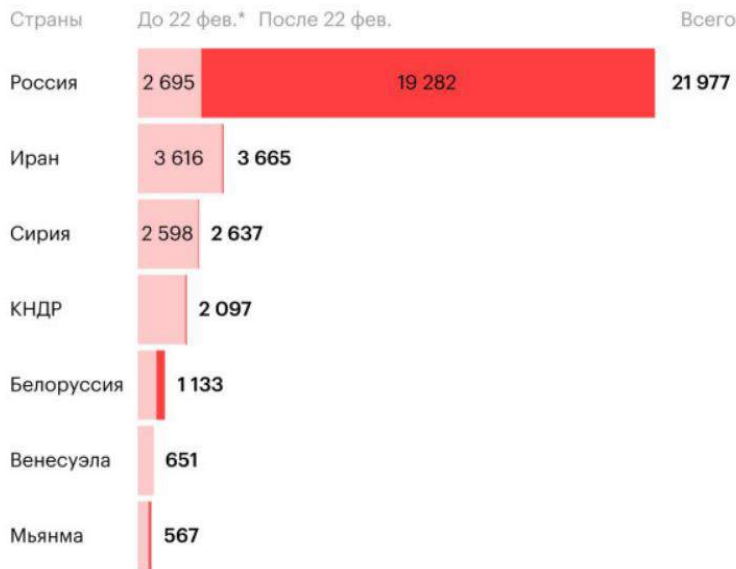
* Россия признала ЛНР и ДНР в границах Луганской и Донецкой областей

Источники: заявления официальных лиц

© РБК, 2022

Страны-лидеры по числу введенных санкций

Данные на 21 сентября



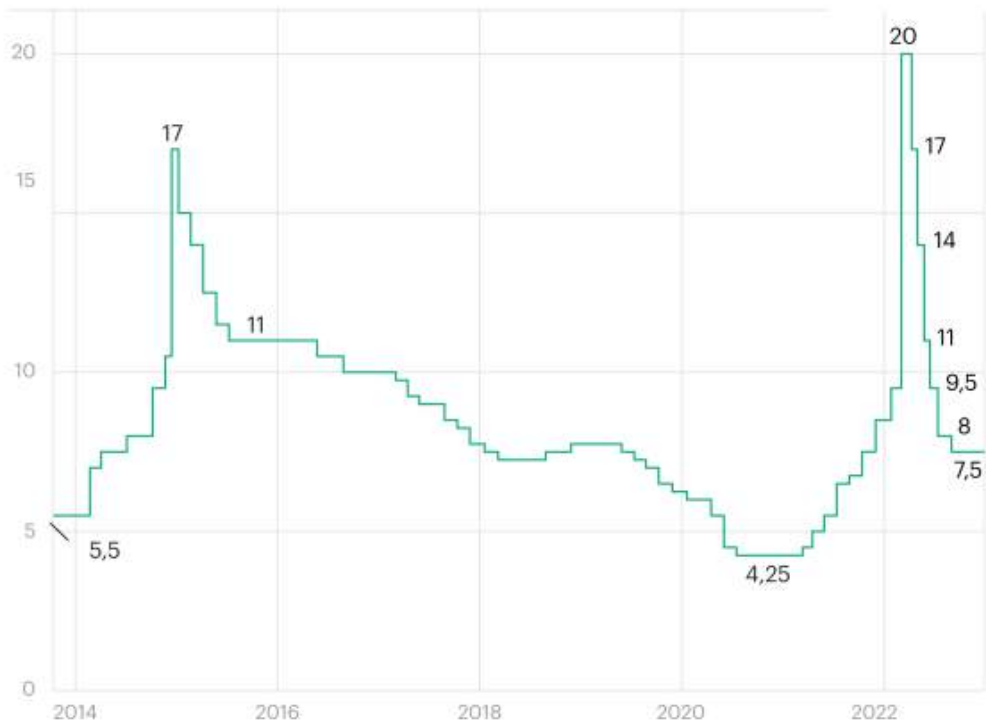
*21 февраля президент России объявил о признании независимости ЛНР и ДНР.

Источник: Castellum.AI на основе санкционных списков

© РБК, 2022

Как меняется ключевая ставка ЦБ

14 октября 2013 года – 16 декабря 2022 года, %

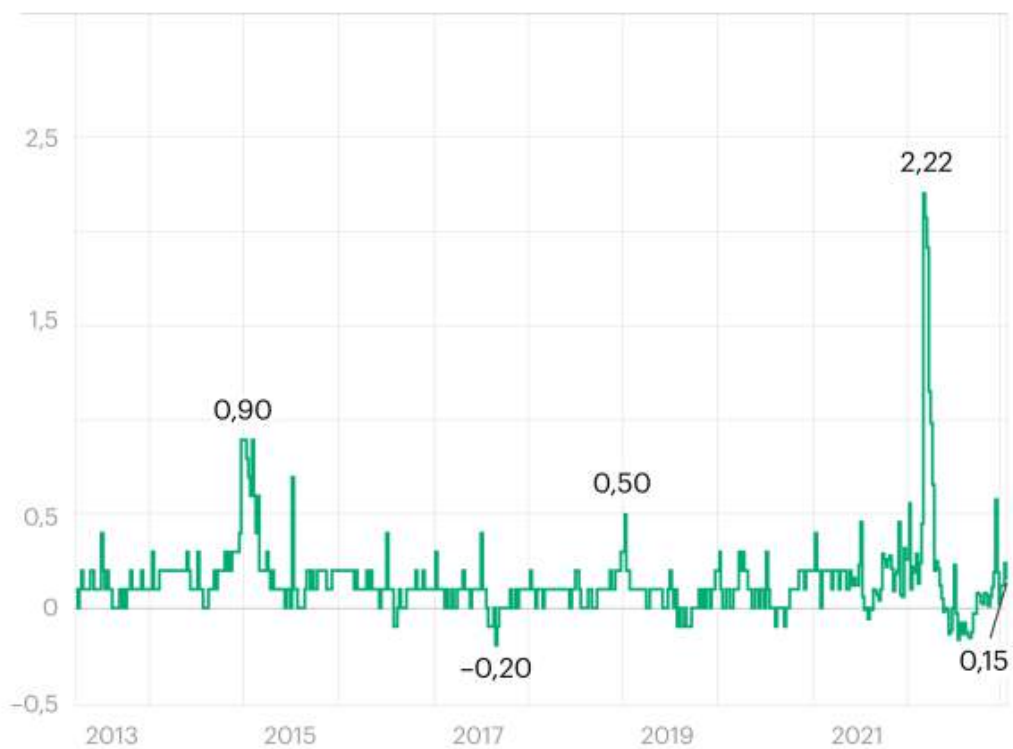


Источник: Банк России

© РБК, 2022

Как меняется инфляция в России

Инфляция за неделю, %

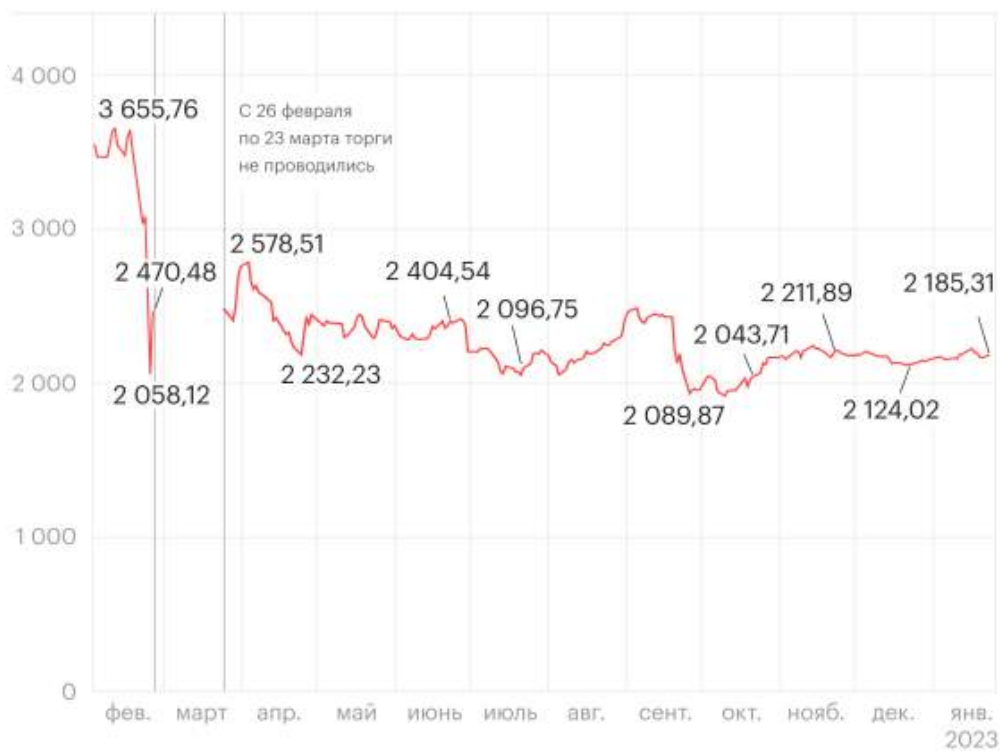


Источники: Росстат, Bloomberg

© РБК, 2023

Динамика индекса Мосбиржи

По состоянию на закрытие торгов



Источник: Московская биржа

© РБК, 2023

Динамика курса доллара к рублю

По состоянию на закрытие торгов



Источник: Московская биржа

© РБК, 2023

Обзор социально-экономического развития Российской Федерации¹⁶

Основные экономические и социальные показатели за 2022 год

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106121,6 ¹⁾	98,4	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 ²⁾	104,3

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно		
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
					ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства		98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	814,2	101,6	61,2	104,7	112,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	5,4	61,3	62,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3578,2	92,1	99,8	93,8	103,6	97,6	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен		112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,0	97,9	47,5	25,4	95,7	59,0

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь- октябрь- 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно		
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
					октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62470	113,1	100,7	112,7	108,8	99,7	109,2
реальная		100,4	100,5	98,7	100,6	98,6	102,7

Прогнозы развития Российской Федерации

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023–2025 годы (далее – Прогноз) разрабатывался в условиях беспрецедентного санкционного давления и изменения условий внешней торговли, которые привели к замедлению или снижению динамики большинства экономических показателей. Однако, несмотря на резкое изменение внешних условий, российская экономика показала достаточную степень устойчивости и адаптации к новым условиям. Высокая степень неопределенности дальнейшего развития ситуации и излишне пессимистические оценки падения российской экономики создавали дополнительные сложности для прогнозирования.

Прогноз был разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Основным вариантом развития на ближайшие три года был принят базовый вариант, который предполагает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» (с 80 долларов США за баррель в 2022 году до 65 долларов США за баррель в 2025 году), умеренное ослабление

курса рубля (с 68,1 до 72,2 рубля за доллар США) и возвращение к целевому значению по инфляции (4 %) уже по итогам 2024 года (с 12,4 % в 2022 году).

Согласно базовому варианту Прогноза российская экономика перейдет к восстановительному росту уже в начале 2023 года, а по итогам 2024 года большинство основных показателей, включая ВВП, промышленное производство, инвестиции в основной капитал, показатели уровня жизни населения, превысят в сопоставимых ценах докризисные значения. Не смогут выйти на докризисные уровни только показатели внешней торговли.

Прогнозом предполагается, что давление на экономику будут оказывать сокращение внешнего спроса и ограничения со стороны предложения как следствие замедления мировой экономики, санкционного давления и нарушения логистических цепочек. В 2023 году основной вклад в замедление экономики будут вносить сокращение инвестиционного спроса (инвестиции в основной капитал сократятся на 2 % в 2022 году и на 1 % в 2023 году) и падение экспорта (экспорт товаров в реальном выражении сократится в 2022 году на 8,7 %, в 2023 году – на 1,7 %).

При этом основным драйвером восстановления и последующего роста должен стать потребительский спрос. Он будет поддерживаться ростом реальных располагаемых денежных доходов, которые к концу прогнозного периода превысят докризисный показатель на 4,7 %, а также постепенным снижением склонности населения к сбережениям.

В результате российский ВВП будет снижаться два года (в 2023 году – в том числе за счет высокой базы I квартала 2022 года), но масштаб снижения будет меньше, чем ожидалось ранее: в 2022 году – на 2,9 %, в 2023 году – на 0,8 %.

Риски прогноза:

С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны.

Дополнительным источником рисков для российской экономики является ужесточение действующего санкционного режима (де-юре либо де-факто).

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6

	2021	2022	2023	2024	2025
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: декабрь 2022 года:

	2021 (факт)	2022	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	12,3 (12,5)	5,8 (6,0)	4,2 (4,2)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6 (10,6)	7,3 (7,1)	6,6 (6,4)	6,0 (6,0)
ВВП (%, г/г)	4,7	-2,9 (-3,5)	-2,4 (-2,1)	1,5 (1,5)	1,5 (1,7)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	4,0 (4,1)	4,4 (4,6)	4,3 (4,5)	4,2 (4,3)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	11,9 (10,6)	7,5 (7,0)	6,5 (6,4)	5,9 (6,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	610 (598)	496 (487)	475 (460)	457 (445)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	335 (331)	350 (345)	365 (353)	375 (370)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	68,2 (68,4)	70,0 (71,4)	73,0 (74,7)	75,0 (75,0)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	5,5 (5,5)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	1,5 (1,5)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2030 годов.			

В скобках — результаты опроса в октябре 2022 года.

Даты проведения опроса: 30 ноября — 6 декабря 2022 года.

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

- **Инфляция:** В декабрьском опросе медианные прогнозы инфляции на 2022 и 2023 годы снизились на 0,2 п.п. до 12,3% и 5,8% соответственно. Прогнозы на последующие годы не изменились: аналитики ожидают, что инфляция вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели.
- **Ключевая ставка:** Медианный прогноз средней ключевой ставки за 2022 год не изменился — 10,6% годовых. В 2023-2024 годах аналитики ожидают более высокую траекторию ключевой ставки по сравнению с октябрьским опросом. Прогнозы выросли на 0,2 п.п. до 7,3% годовых и 6,6% соответственно. При этом аналитики по-прежнему ожидают, что в конце прогнозного горизонта средняя ключевая ставка составит 6% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки также не изменилась — 5,5% годовых.
- **ВВП:** Аналитики снова улучшили прогноз ВВП на 2022 год — с -3,5% до -2,9%, снизив прогноз на следующий год с -2,1% до -2,4%. Как и в октябре, аналитики ожидают, что в 2024 году российская экономика вырастет на 1,5%. Прогноз на 2025 год понижен на 0,2 п.п. до 1,5%, что соответствует опросу марта 2022 года. По мнению аналитиков, ВВП в 2025 году будет ниже уровня 2021 года на 2,4% (-2,5% в октябрьском опросе). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.
- **Уровень безработицы:** Аналитики существенно не изменили прогноз безработицы на конец 2022 года (4,0%, -0,1 п.п. к октябрьскому опросу). Траектория прогноза аналитиков понижена на 0,1-0,2 п.п. в сравнении с октябрём. Согласно медианному прогнозу, в следующем году безработица повысится до 4,4% и затем будет плавно снижаться — до 4,3% в 2024 году и до 4,2% в 2025 году.
- **Номинальная зарплата:** Медианный прогноз роста за 2022 год увеличился до 11,9% (на 1,3 п.п.), за 2023 год — до 7,5% (на 0,5 п.п.). Прогнозы на последующие годы существенно не изменились — 6,5% (+0,1 п.п.) в 2024 году и 5,9% (-0,1 п.п.) в 2025 году.
- **Экспорт товаров и услуг:** Как и в предыдущем опросе, ожидания пересмотрены вверх на всем прогножном горизонте. Согласно прогнозам аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2022-2025 годах составят 610 млрд долл. США (+12 млрд долл. к октябрьскому опросу), 496 млрд долл. США (+9 млрд долл.), 475 млрд долл. США (+15 млрд долл.) и 457 млрд долл. США (+12 млрд долл.) соответственно. Таким образом, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 17% ниже, чем в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Аналитики повысили прогнозы стоимостных объемов импорта на 2022-2025 годы по сравнению с октябрьским опросом. Согласно ожиданиям, в 2022 году импорт составит 335 млрд долл. США (+4 млрд долл.), в 2023 году — 350 млрд долл. США (+5 млрд долл.), в 2024 году — 365 млрд долл. США (+12 млрд долл.). Прогноз на 2025 год стал еще ближе к уровню 2021 года. Он повышен до 375 млрд долл. США (+5 млрд долл. к октябрьскому опросу и -1,3% к 2021 году). Это максимальное значение медианных ожиданий по импорту на конец прогнозного горизонта среди опросов 2022 года.

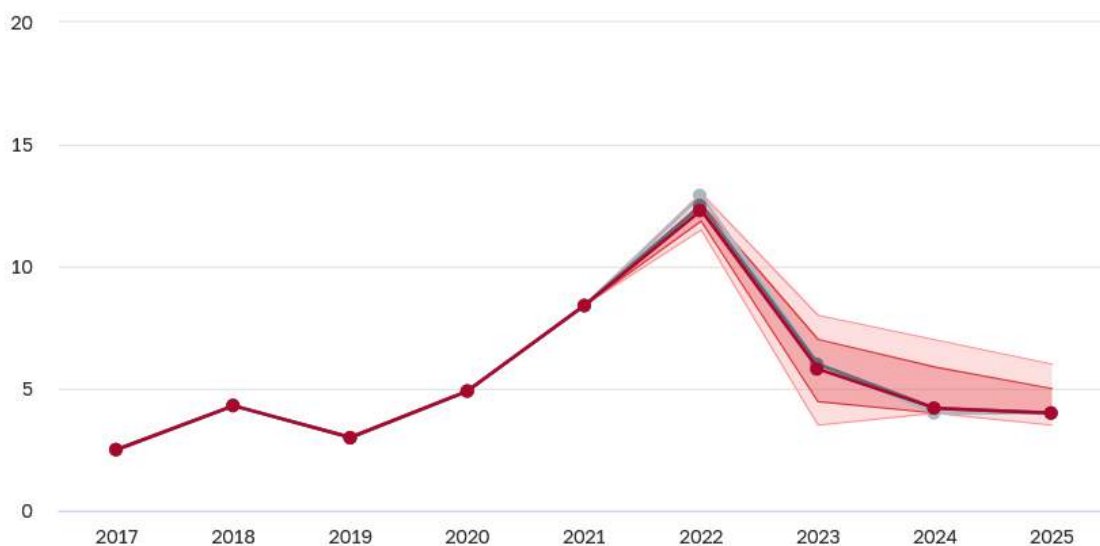
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более крепкий рубль в сравнении с октябрьским опросом на всем прогнозном горизонте с тенденцией постепенного ослабления. Прогноз аналитиков на 2022 год — 68,2 рублей за доллар, на 2023 год — 70,0 рублей за доллар, на 2024 год — 73,0 рублей за доллар. Прогноз на 2025 год не изменился — 75,0 рублей за доллар.

Перечень участников опроса

Bloomberg Economics	Газпромбанк	ИНП РАН	ПФ Капитал	Сбербанк КИБ	ФК Открытие
Credit Suisse	ДОМ.РФ	Институт Гайдара	Райффайзенбанк	Сбербанк ЦМИ	«Центр развития» НИУ ВШЭ
АКРА	ИБ Синара	ЛОКО-Инвест	Ренессанс Капитал	Телеграм-канал ММ1	ЦМАКП
Альфа Банк	ИК РЕГИОН	НИФИ Минфина	Росбанк	Телеграм-канал Твердые цифры	Эксперт РА
ВЭБ.РФ	ИНГ Банк Евразия	Промсвязьбанк	Россельхозбанк	ФИНАМ	ЮниКредит банк

ИПЦ

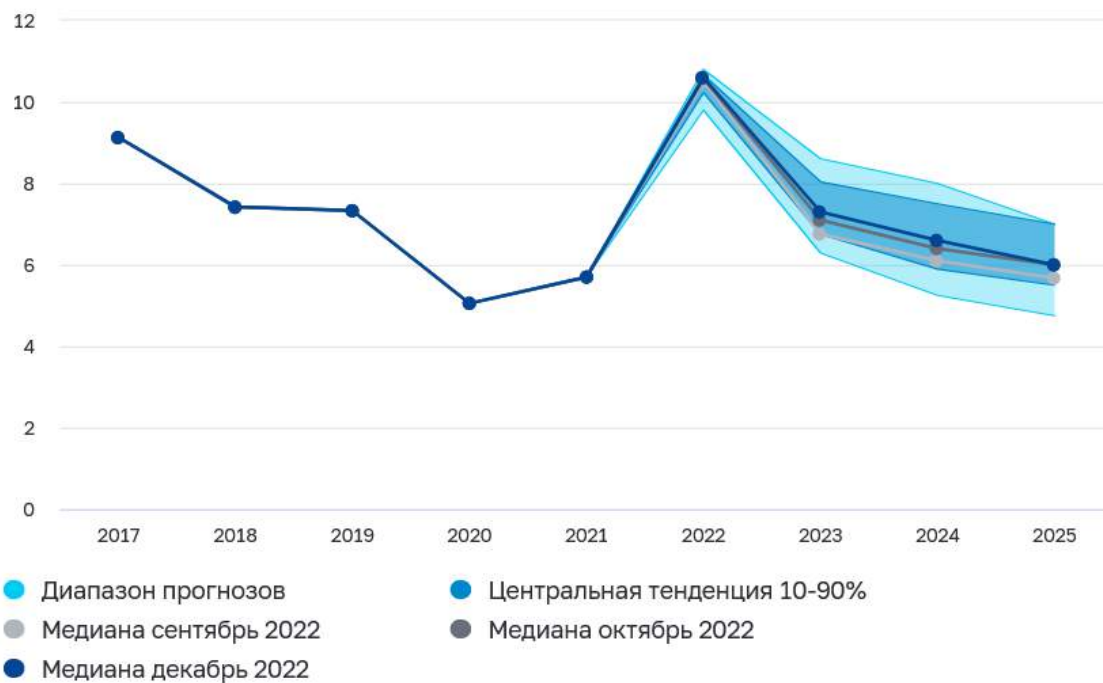
в % дек. к дек. пред. года



- Диапазон прогнозов
- Центральная тенденция 10-90%
- Медиана сентябрь 2022
- Медиана октябрь 2022
- Медиана декабрь 2022

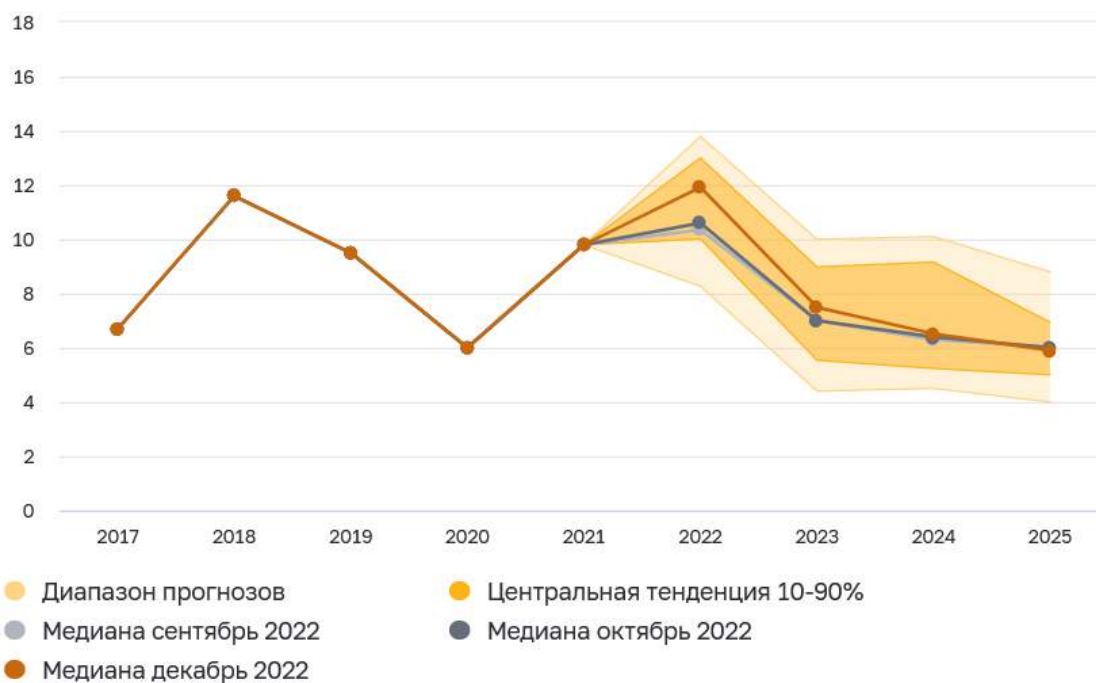
Ключевая ставка

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



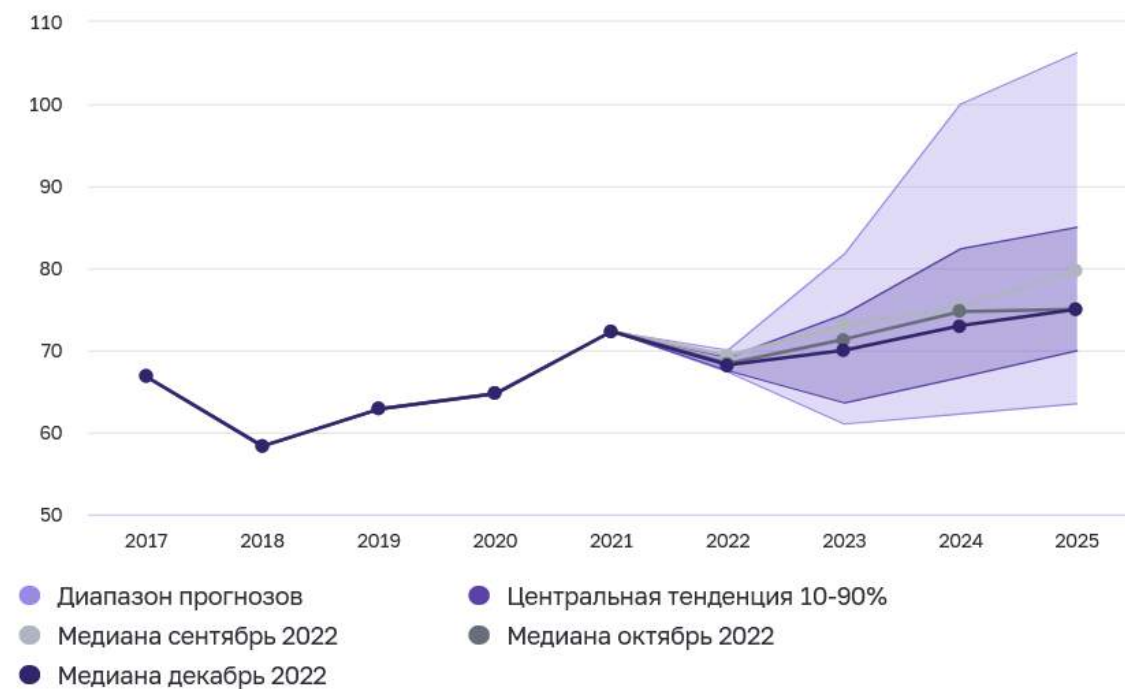
Номинальная заработная плата

%, г/г



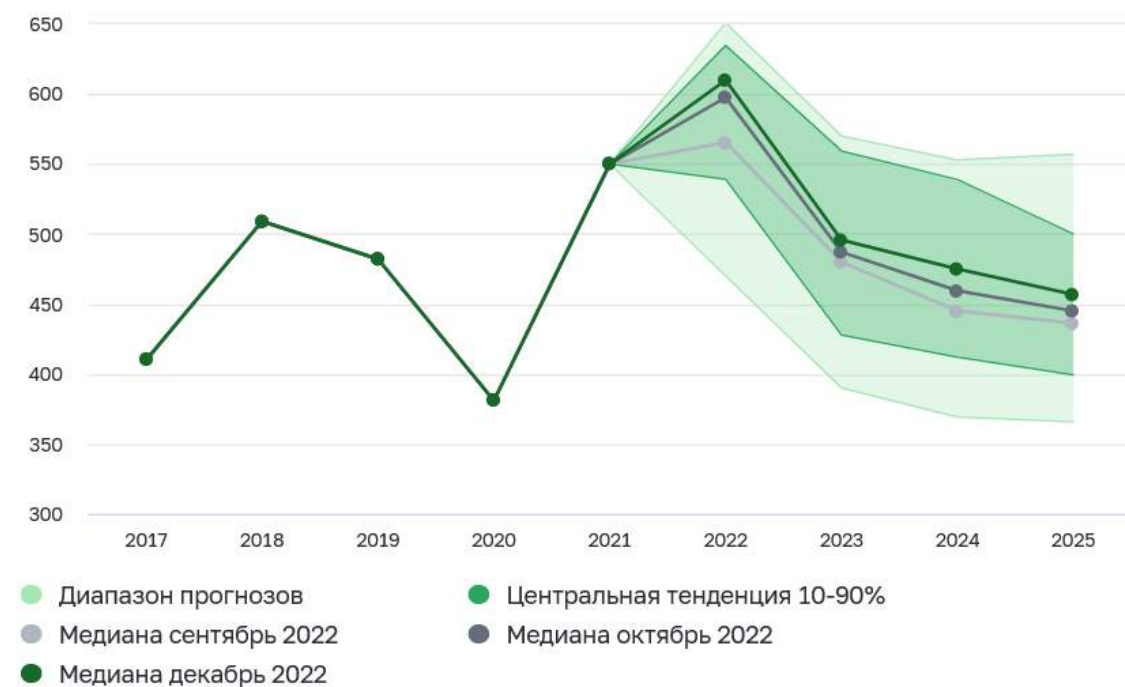
Курс (USD/RUB)

руб. за долл., в среднем за год



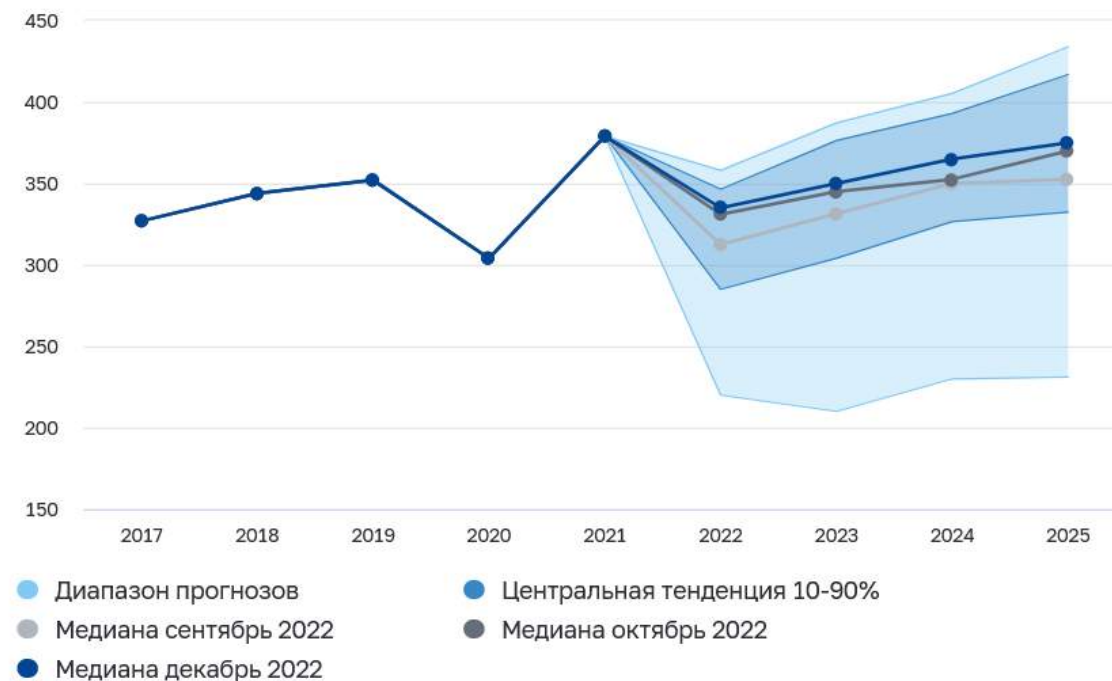
Экспорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



Импорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



Примечание: на графиках верхняя и нижняя границы закрашенной области равны максимальному и минимальному прогнозу. Более яркая область в центре — диапазон от 10 до 90 процентов.

14.1.2. Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объектов оценки¹⁷

Общие сведения о регионе

Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район.

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

Большая часть территории лежит в междуречье Волги и Клязьмы.

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

Поверхность Ивановской области представляет собой полого-волнистую, местами плоскую низменную равнину, абсолютная высота которой только на крайнем юго-востоке области, где к её границе подходят склоны Московской возвышенности, достигает 212 м над

¹⁷ <https://ru.wikipedia.org/wiki/>; https://ivanovo.gks.ru/storage/mediabank/10_2022.pdf; https://ivanovo-prof.ru/images/2022/inf_o_soc-ek_pol_v_ivanv-oktyabr_2022_goda.doc?ysclid=lc0bivduk7717458252; <https://ivgoradm.ru/contAtt/yanvar-noyabr2022.pdf>; <https://derit.ivanovoobl.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/?ysclid=lcnf9pu981756109146>; <https://ivgoradm.ru/attaches/1842.pdf>; <https://raex-a.ru/>, <https://raex-rr.com/>, <https://www.ra-national.ru/>

уровнем моря. Самая низкая точка области — 75 м над уровнем моря — находится на берегу реки Клязьмы.

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






Численность населения Ивановской области по актуальным данным Росстата (2022) составляет 924 114 чел. (56-е место среди регионов Российской Федерации). Плотность населения — 43,11 чел./км². Городское население — 81,95%.

Климат области умеренно-континентальный.

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

Административно-территориальное деление



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

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Ивановской области», Ивановская область включает следующие административно-территориальные единицы:

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

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

В рамках организации местного самоуправления, в границах административно-территориальных единиц Ивановской области всего образовано 143 муниципальных образования:

- 6 городских округов;
- 21 муниципальный район;
 - 24 городских поселений,
 - 92 сельских поселений.

Городские округа:

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

Муниципальные районы:

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

Населённые пункты с численностью населения более 5 тысяч человек:

Иваново	↘ 381 644 ^[31]	Родники	↘ 23 896 ^[32]	Комсомольск	↘ 7976 ^[32]
Кинешма	↘ 79 936 ^[32]	Приволжск	↘ 15 086 ^[32]	Лежнево	↘ 7546 ^[32]
Шуя	↘ 56 041 ^[32]	Южа	↘ 12 011 ^[32]	Пучеж	↘ 6010 ^[32]
Вичуга	↘ 32 971 ^[32]	Заволжск	↘ 9484 ^[32]	Гаврилов Посад	↘ 5492 ^[32]
Фурманов	↘ 32 856 ^[32]	Наволоки	↘ 8988 ^[32]	Талицы	↘ 5677 ^[33]
Тейково	↘ 31 623 ^[32]	Юрьеvec	↘ 7837 ^[32]	Савино	↘ 4760 ^[32]
Кохма	↗ 30 336 ^[32]	Ново-Талицы	↘ 8563 ^[33]		

**Основные экономические и социальные показатели Ивановской области
январь-октябрь 2022 года**

Таблица №14.1.2.1.

	Октябрь 2022г.	Январь- октябрь 2022г.	Октябрь 2022г. в %к		Январь- октябрь 2022г. в %к январю- октябрю 2021г.	Справочно		
			октябрю 2021г.	сентябрю 2022г.		октябрь 2021г. в %к		Январь- октябрь 2021г. в %к январю- октябрю 2020г.
						октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	96,2	102,8	97,0	104,3	103,3	110,7
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	6228,6	33932,0	57,9	158,7	70,2	237,5	132,4	188,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	45,8	371,7	131,6	96,8	164,2	63,3	137,3	109,8
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн. т-км	19,0	158,0	126,3	98,6	103,9	75,9	104,3	81,9
Оборот розничной торговли, млн.рублей	19932,4	194801,9	94,8	100,3	98,2	106,0	105,4	106,4
Оборот общественного питания, млн.рублей	690,6	6360,3	79,9	102,1	86,7	98,1	98,8	102,2
Индекс потребительских цен	x	x	114,1	100,0	112,0 ³⁾	109,6	101,5	108,0 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	x	x	106,7	99,3	107,6 ³⁾	120,1	99,9	118,1 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{4,5)}								
номинальная, рублей	35059,8	34827,8	106,9 ⁶⁾	102,2 ⁷⁾	109,7 ⁸⁾	107,7 ⁹⁾	103,9 ¹⁰⁾	108,8 ¹¹⁾
реальная	x	x	92,3 ⁶⁾	102,5 ⁷⁾	93,9 ⁸⁾	99,2 ⁹⁾	103,4 ¹⁰⁾	101,4 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹²⁾	3,0	x	66,4 ⁶⁾	85,9 ⁷⁾	x	17,6 ⁹⁾	85,7 ¹⁰⁾	x

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

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

³⁾ Октябрь к декабрю предыдущего года

⁴⁾ Соответственно за сентябрь 2022г.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Сентябрь 2022г. в процентах к сентябрю 2021г.

⁷⁾ Сентябрь 2022г. в процентах августу 2022г.

⁸⁾ Январь-сентябрь 2022г. в процентах к январю-сентябрю 2021 г.

⁹⁾ Сентябрь 2021г. в процентах к сентябрю 2020 г.

¹⁰⁾ Сентябрь 2021г. в процентах к августу 2021г.

¹¹⁾ Январь-сентябрь 2021 г. в процентах к январю-сентябрю 2020 г.

¹²⁾ На конец сентября

**Справка о социально-экономическом развитии Ивановской области
за январь – ноябрь 2022 года**

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за 11 месяцев 2022 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост введенного жилья на 27,2% (по РФ – на 14,9%) и объема платных услуг населению - на 0,8% (по РФ – на 3,4%).

За январь - ноябрь 2022 года снизились такие показатели, как: оборот розничной торговли - на 1,5% (по РФ – на 6,2%), оборот общественного питания - на 13,4% и объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 19,1%.

В структуре розничного товарооборота преобладает доля продовольственных товаров - 53,0%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,0%.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 96,8% (по РФ – 99,9%). Снижение индекса промышленного производства по итогам 11 месяцев на 3,2% связано со снижением производства по основным видам экономической деятельности промышленности.

В обрабатывающих производствах снижение составило 0,3%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 11,9%, в добыче полезных ископаемых – 12,0% и в производствах по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – 14,9%.

Однако в отдельных отраслях обрабатывающих производств отмечен значительный рост производства: компьютеров, электронных и оптических изделий – на 23,3%; лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 21,0%; электрического оборудования – на 14,0%; машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 13,0%; металлургическом – на 12,2%; готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 1,1%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: в производстве одежды – 105,8%, в производстве текстильных изделий – 97,6%. Объем отгруженной продукции предприятий по производству одежды и текстильных изделий вырос на 27,2% до 101,0 млрд рублей.

Наибольший удельный вес в промышленности региона продолжают занимать отрасли обрабатывающих производств - 88,6%, доля добычи полезных ископаемых остается наименьшей - 0,4%.

В структуре обрабатывающих производств за 11 месяцев 2022 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 39,0%; машиностроение - 24,4%; производство пищевых продуктов - 6,7%. Удельный вес этих отраслей составил 70,1% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен (далее ИПЦ) за 11 месяцев 2022 года вырос на 16,3% к уровню января - ноября 2021 года, непродовольственные товары подорожали на 19,5%, продовольственные товары - на 16,3%, цены на услуги выросли на 11,1%.

В ноябре ИПЦ по сравнению с октябрём вырос на 0,4% (по РФ – на 0,4%).

Наибольшее влияние на увеличение инфляции в ноябре по сравнению с предыдущим месяцем оказал рост цен на продовольственную группу товаров – на 0,8%, а также небольшое удорожание непродовольственных товаров и услуг – на 0,2%.

Объем инвестиций в основной капитал за январь - сентябрь 2022 года составил 30 556 млн рублей, или 124,7% к соответствующему периоду 2021 года.

За 10 месяцев 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 9,7%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 94,1% (по РФ - 98,7%).

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.12.2022 составил 0,5% (на 01.12.2021 – 0,8%).

Таблица №14.1.2.2.

Показатели	январь - ноябрь 2022 года	в % к январю – ноябрю 2021 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	96,8
добыча полезных ископаемых, %	-	88,0
обрабатывающие производства, %	-	99,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	85,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	88,1
Объем инвестиций в основной капитал (январь – сентябрь 2022 года), млн рублей	30 556,0	124,7
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	381,8	127,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	45018,3	80,9
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – сентябрь 2022 года), млн рублей	21 565,8	105,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	215 297,8	98,5
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	45 839,8	100,8
Оборот общественного питания, млн рублей	7 057,2	86,6
Индекс потребительских цен среднегодовой (к январю – октябрь 2021 года), %	-	116,3
Индекс потребительских цен (октябрь к декабрю 2021 года), %	-	112,5
Индекс потребительских цен (октябрь 2022 года к сентябрю 2022 года), %	-	100,4
Среднемесячная заработная плата (январь – октябрь 2022 года), рублей	34 958,6	109,7
Реальная заработная плата (январь – октябрь 2022 года), %	-	94,1
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец октября, %	0,5	-

**Основные экономические и социальные показатели по организациям г. Иваново,
не относящимся к субъектам малого предпринимательства, январь-ноябрь 2022 года**

Таблица №14.1.2.3.

Наименование показателя	Ед. изм.	Январь-ноябрь		2022/2021, %
		2021 год	2022 год	
1	2	3	4	5
Оборот организаций	млн руб.	191 087,8	225 822,4	118,2
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг в целом по г. Иваново, в т.ч.:		96 578,4	115 693,9	119,8
по обрабатывающим производствам:		50 142,2	70 125,9	139,9
- производство пищевых продуктов		5 113,0	4 777,2	93,4
- производство текстильных изделий		18 147,9	30 484,4	168,0
- производство одежды		1 537,3	2 799,2	182,1
- ремонт и монтаж машин и оборудования		1 332,2	1 598,0	120,0
по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха		15 385,2	14 024,0	91,2
по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений		2 890,8	2 742,2	94,9
по строительству		3 226,8	3 019,9	93,6
по оптовой и розничной торговле; ремонту автотранспортных средств и мотоциклов		236,9	193,0	81,5
по транспортировке и хранению		3 137,3	2 884,4	91,9
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания		1 954,5	2 088,4	106,9
деятельность по операциям с недвижимым имуществом		451,9	471,9	104,4
деятельность профессиональная, научная и техническая		2 131,1	2 414,1	113,3
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг		7 505,3	7 785,8	103,7
Оборот розничной торговли (январь-сентябрь) ¹		40 979,9	46 486,8	113,4
Оборот общественного питания (январь-сентябрь) ¹		1 704,0	1 712,0	100,5
Среднесписочная численность работников (январь-октябрь)		чел.	79 823	78 879
Среднемесячная з/плата работников (январь-октябрь)	руб.	38 588,2	43 023,7	111,5
в т.ч. - обрабатывающие производства		36 032,8	40 778,0	113,2
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		46 613,1	51 723,6	111,0
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		41 474,4	45 935,8	110,8
- строительство		39 369,5	40 376,1	102,6
- оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов		36 698,6	40 385,4	110,0
- финансовая и страховая деятельность		55 761,4	60 729,9	108,9
- профессиональная, научная и техническая деятельность		55 495,1	64 176,6	115,6
- образование		30 465,1	34 205,7	112,3

1	2	3	4	5
- деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	руб.	37 586,6	41 099,5	109,3
Численность безработных граждан (на конец ноября)	чел.	1 116	797	71,4
Уровень безработицы (на конец ноября)	%	0,49	0,35	- 0,14 п.п.
Коэффициент напряженности на рынке труда (на конец ноября)	чел./ вак.	0,35	0,31	88,6
Число вакансий (на конец ноября)	ед.	5 410	4 142	76,6
Родилось (январь-октябрь)	чел.	2 522	2 331	92,4
Умерло (январь-октябрь)		5 801	4 854	83,7
Миграционный прирост (убыль) (январь-октябрь)		+2 003	+1 793	89,5
Объем инвестиций в основной капитал (январь-сентябрь) ²	млн руб.	6 806,3	7 779,5	114,3

¹Информация Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области (Ивановостат) предоставляется ежеквартально.

²Информация Ивановостат предоставляется ежеквартально.

**Прогноз социально-экономического развития города Иванова на 2023 год
и плановый период 2024 и 2025 гг.**

Таблица №14.1.2.4.

Показатели	Единица измерения	Отчет	Прогноз				
			Отчет 2021	Оценка 2022	2023	2024	2025
1. Демографические показатели							
Численность постоянного населения на начало года	человек		401 505	399 983	396 333	392 719	389 619
Численность постоянного населения (среднегодовая) - всего	человек		400 744	398 158	394 526	391 169	388 334
Темп роста численности постоянного населения (среднегодовой)	% к предыдущему году		99,43	99,35	99,09	99,15	99,28
Общий коэффициент рождаемости	человек на 1000 населения		7,63	7,41	7,32	7,16	7,03
Общий коэффициент смертности	человек на 1000 населения		18,43	17,83	17,74	17,64	17,51
Коэффициент естественного прироста	человек на 1000 населения		-10,80	-10,42	-10,42	-10,48	-10,48
Коэффициент миграционного прироста	человек на 1000 населения		7,01	1,26	1,27	2,56	3,86
Примечание							
2. Производство товаров и услуг по чистым видам экономической деятельности по организациям, не относящимся к субъектам							

малого предпринимательства							
Индекс промышленного производства	% к предыдущему году		108,79	101,61	101,62	101,97	102,49
2.1. Обрабатывающие производства							
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млн руб. в ценах соответствующих лет		56 259,01	64 760,00	68 890,00	73 440,00	78 350,00
Индекс производства	% к предыдущему году		110,99	102,32	102,09	102,50	102,98
Индекс-дефлятор	% к предыдущему году		123,40	112,50	104,20	104,00	103,60
2.2. Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха							
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млн руб. в ценах соответствующих лет		17 284,00	18 150,00	19 550,00	20 600,00	21 850,00
Индекс производства	% к предыдущему году		107,55	100,01	100,20	100,35	101,02
Индекс-дефлятор	% к предыдущему году		101,20	105,00	107,50	105,00	105,00
2.3. Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений							
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млн руб. в ценах соответствующих лет		3 155,49	3 290,00	3 450,00	3 610,00	3 790,00
Индекс производства	% к предыдущему году		99,73	100,06	100,54	100,52	100,95
Индекс-дефлятор	% к предыдущему году		112,20	104,20	104,30	104,10	104,00
Примечание							
3. Строительство							
3.1. Объем выполненных работ по чистому виду деятельности «Строительство» по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства	млн руб. в ценах соответствующих лет		4 000,92	4 200,00	4 450,00	4 720,00	4 970,00
Индекс физического объема	% к предыдущему году в сопоставимых ценах		93,33	93,48	100,05	100,92	101,15
Индекс-дефлятор	% к предыдущему году		107,00	112,30	105,90	105,10	104,10
3.2. Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	тыс. кв. м общей площади		91,10	222,75	213,30	216,00	220,05
Примечание							
4. Малое и среднее предпринимательство (без учета индивидуальных предпринимателей)							
4.1. Количество малых и средних предприятий - всего по состоянию на конец года	тыс. единиц		13,54	13,00	13,10	13,22	13,34
4.2. Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей), занятых на малых и средних предприятиях, - всего	тыс. человек		69,05	68,90	69,06	69,68	70,31
4.3. Оборот малых и средних предприятий	млн руб. в ценах соответствующих лет		342 743,97	369 879,98	393 345,16	412 760,68	433 134,55
Оборот малых и средних предприятий	% к предыдущему году в сопоставимых ценах		95,30	96,01	100,80	100,90	100,90
Индекс-дефлятор (среднегодовой индекс потребительских цен)	% к предыдущему году		108,40	112,40	105,50	104,00	104,00
Примечание							
5. Инвестиции							
5.1. Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования (без субъектов малого предпринимательства и параметров неформальной деятельности) - всего	млн руб. в ценах соответствующих лет		14 300,64	17 000,00	18 010,00	18 980,00	19 990,00
Индекс физического объема	% к предыдущему году в сопоставимых ценах		98,07	104,37	100,04	100,08	100,50
Индекс-дефлятор	% к предыдущему году		104,90	113,90	105,90	105,30	104,80
5.2. Инвестиции в основной капитал по источникам финансирования без субъектов малого предпринимательства и параметров неформальной деятельности:							
Собственные средства предприятий	млн руб. в ценах соответствующих лет		6 487,86	8 564,49	8 050,39	8 626,77	9 318,93
Привлеченные средства	млн руб. в ценах соответствующих лет		7 812,78	8 435,51	9 959,61	10 353,23	10 671,07
Примечание							
6. Труд и занятость (по полному кругу организаций)							
Численность трудовых ресурсов	тыс. человек		269,50	266,50	265,00	264,00	263,00
Среднегодовая численность занятых в экономике - всего	тыс. человек		172,00	172,00	172,00	172,50	173,00

Среднесписочная численность работников организаций - всего	тыс. человек		138,70	139,50	140,00	140,50	141,00
Фонд начисленной заработной платы всех работников	млн руб.		58 732,35	65 273,61	70 420,56	75 265,82	80 065,44
Среднемесячная заработная плата одного работника	руб.		35 287,40	38 992,60	41 917,00	44 641,65	47 320,00
Темп роста среднемесячной заработной платы	% к предыдущему году		109,50	110,50	107,50	106,50	106,00
Уровень зарегистрированной безработицы на конец года	%		0,46	0,42	0,42	0,41	0,41
Средний размер назначенных месячных пенсий пенсионеров, состоящих на учете в отделениях Пенсионного фонда РФ	руб.		15 551,95	18 183,65	19 106,50	20 157,40	20 157,40
Реальный размер назначенных пенсий	% к предыдущему году		97,71	102,65	99,13	100,76	96,15
Темп роста среднего размера назначенных пенсий	% к предыдущему году		105,43	116,92	105,08	105,50	100,00
Численность пенсионеров, состоящих на учете в Пенсионном фонде	тыс. человек		115,77	114,90	113,25	112,01	111,00
Численность работающих пенсионеров по г. Иваново	человек		21 480	20 437	20 446	19 380	18 411
Примечание							
7. Развитие социальной сферы							
Численность обучающихся по основным общеобразовательным программам дошкольного образования	тыс. человек		22,48	22,06	22,06	22,06	22,06
Численность обучающихся в общеобразовательных учреждениях	тыс. человек		42,74	43,51	44,18	44,68	44,68
Численность обучающихся в первую смену в дневных учреждениях общего образования							
к общему числу обучающихся в этих учреждениях	%		89,20	89,20	89,20	89,30	89,30
Обеспеченность дошкольными образовательными учреждениями	мест на 1000 детей дошкольного возраста		880,7	941,7	941,7	941,7	1 036,9
Обеспеченность общедоступными библиотеками	учрежд. на 100 тыс. населения		28,95	29,13	29,40	29,65	29,87
Обеспеченность учреждениями культурно-досугового типа	учрежд. на 100 тыс. населения		6,99	7,03	7,10	7,16	7,21
Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом	%		36,57	39,26	43,71	47,00	49,00

Инвестиционный климат региона

Таблица №14.1.2.5.

Ивановская область в инвестиционном рейтинге регионов РФ

	Инвестиционный климат	Инвестиционный риск	Инвестиционный потенциал	Средневзвешенный индекс риска
2016 год	Пониженный потенциал — умеренный риск (3В1)	67	59	0,329
2017 год	Пониженный потенциал — умеренный риск (3В1)	58	58	0,271
2018 год	Пониженный потенциал — умеренный риск (3В1)	65	56	0,293
2019 год	Пониженный потенциал — умеренный риск (3В1)	61	59	0,293
2020 год	Незначительный потенциал — умеренный риск (3В2)	57	59	0,2844

В 2021 году для оценки инвестиционной привлекательности регионов России использовался набор из 57 показателей. С учетом фокуса на устойчивое развитие регионов в методику был добавлен один новый показатель, отражающий региональные расходы на охрану окружающей среды (в расчете на душу населения). Этот показатель пополнил фактор «Географическое положение и природные ресурсы». Все прочие показатели в методике были сохранены, веса отдельных факторов в общей оценке остались неизменными.

В процессе распределения регионов по группам использовался кластерный анализ, позволяющий сделать итоговое распределение регионов объективным и в меньшей степени зависящим от экспертных суждений.

Оценки инвестиционной привлекательности 2021 года были рассчитаны на основе базы данных НРА, включающей итоговые статистические показатели за предыдущий (2020) год.

В девятое ежегодное исследование инвестиционной привлекательности регионов России НРА были включены все 85 субъектов Российской Федерации, которые в соответствии с методикой были разделены на три укрупненных категории («высокая», «средняя» и «умеренная» инвестиционная привлекательность), внутри каждой из которых выделяется три уровня (первый, второй и третий). В 2021 году 52 региона сохранили свои позиции на прежнем уровне, 23 региона улучшили за год свои позиции, 10 регионов ухудшили свои позиции.

Итоги оценки инвестиционной привлекательности Ивановской области за 2021 год:

Регион	Уровень инвестиционной привлекательности	Изменение уровня инвестиционной привлекательности
Ивановская область	IC7	подтвержден

В рамках проведенной рейтинговой оценки инвестиционной привлекательности регионов Российской Федерации, каждому региону присвоен уровень инвестиционной привлекательности по специальной шкале, разделенной на три большие категории: «регионы с высоким уровнем инвестиционной привлекательности», «регионы со средним уровнем инвестиционной привлекательности», «регионы с умеренным уровнем инвестиционной привлекательности»; внутри каждой из которых выделяются три уровня: первый уровень, второй и третий.

Уровень инвестиционной привлекательности Ивановской области IC7 – умеренная инвестиционная привлекательность региона (первый уровень).

Инвестиционный климат региона рассматривается как комплексная система, состоящая из трех важнейших подсистем:

- инвестиционного потенциала - совокупности имеющихся в регионе факторов производства и сфер приложения капитала;
- инвестиционного риска - совокупности переменных факторов риска инвестирования;
- законодательных условий - правовой системы, обеспечивающей стабильность деятельности инвестора.

Основные факторы, обеспечивающие инвестиционную привлекательность Ивановской области:

- выгодное географическое положение: Ивановская область расположена в центре Европейской части России на пересечении основных транспортных магистралей, соединяющих московский и западный регионы РФ с восточными и северо-восточными районами страны. Область является частью исторического центра России, наиболее освоенного в хозяйственном отношении, характеризующегося близостью к экономическому и финансовому центру страны. Более того, область обладает богатым рекреационным потенциалом, в который входят водные и лесные ресурсы, а также целебные источники. Наличие полезных ископаемых (гравий, песок) создают предпосылки для организации и развития производства с использованием местных ресурсов;
- близость к экономическому и финансовому центру страны: Ивановская область расположена в 249 километрах северо-восточнее Москвы;

- развитая система транспортных коммуникаций, пересечения важнейших железнодорожных и автомобильных магистралей, что создает оптимальные условия для перемещения сырья и готовых товаров. Помимо автомобильных и железнодорожных магистралей, на территории области имеются речные порты Волжского бассейна, обеспечивающие выход в Каспийское, Балтийское и Белое моря, и аэропорт, способный принимать все основные типы современных самолетов, в том числе грузовые взлетной массой до 200 т;
- развитая система связи и телекоммуникаций;
- Ивановская область традиционно является одним из ведущих индустриальных центров России и известна, прежде всего, своим текстилем. До сих пор две трети хлопчатобумажных тканей в России производятся на ивановских фабриках;
- помимо уникального научно-производственного текстильного комплекса, область имеет все возможности для выполнения сложных научно-исследовательских разработок, развития технологии, производства нового оборудования;
- в области развита система профессиональной подготовки кадров, что позволяет формировать широкий рынок труда, включая инженерно-технических, научных работников, управленцев и высококвалифицированную рабочую силу. Следует также отметить благоприятный для предпринимателей уровень оплаты труда в регионе;
- благоприятные экологические условия.

Несмотря на значительный уровень промышленного производства, Ивановская область принадлежит к числу благоприятных в экологическом отношении регионов России и обладает богатейшими рекреационными возможностями.

- относительно спокойная криминогенная обстановка;
- область обладает богатейшим рекреационным потенциалом, в который входят водные и лесные ресурсы, а также целебные источники. Наличие полезных ископаемых (гравий, песок) позволяют организовывать производства с использованием местных ресурсов;
- уникальные и комфортабельные условия для отдыха, туризма и лечения;
- полная газификация центральных районов области;
- устойчивое энергоснабжение;
- наличие законодательства, предусматривающего для инвесторов льготный налоговый режим, гарантирование прав инвесторов;
- организационная и финансовая поддержка инвестиционных проектов, гарантии безопасности бизнеса со стороны органов исполнительной власти.

Ивановская область является общероссийским центром текстильного и швейного производства, производства автомобильных и башенных кранов, экскаваторов, станков и обрабатывающих центров. В области также производятся металлургическая продукция и изделия металлообработки. Развито производство зерна, картофеля, овощей, яиц, молока, мяса и мясопродуктов.

Созданный в Ивановской области благоприятный деловой климат и законодательная база, значительные резервы производственных мощностей, квалифицированные кадры, значительные неиспользуемые земельные площади позволяют инвесторам в короткие сроки размещать здесь свои производства. Инвестиционная политика нашего региона и впредь будет направлена на формирование условий по улучшению инвестиционного климата, создание привлекательного имиджа области, привлечение бизнеса из других стран и регионов.

С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки

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

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

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

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

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

Таблица №14.2.1.

Исследуемый рынок/сегмент рынка

Рынок	Коммерческая недвижимость
Исследуемый вид рынка	Вторичный рынок
Сегменты рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки	Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости
	Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости
Территория исследования	Ивановская область

14.3. Обзор информации, характеризующей рынок и сегмент рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки

Классификация объектов коммерческой недвижимости по различным признакам

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

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

Два основных типа объектов коммерческой недвижимости:

- встроенные помещения,
- отдельно-стоящие здания.

В зависимости от функциональности, объекты коммерческой недвижимости могут быть:

- монопрофильными,
- многофункциональными.

Основные факторы ценообразования на рынке коммерческой недвижимости

- 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, фактор масштаба, иные характеристики,
- экономические характеристики (вид использования, возможная доходность, прибыльность предполагаемого использования, уровень операционных расходов, иные характеристики),
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Активные и неактивные рынки¹⁸

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка недвижимости.

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

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

Типичные рыночные сроки экспозиции объектов недвижимости в сегментах рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки¹⁹

Таблица №14.3.1.

Конъюнктура рынка / класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.
---	---------------------------------------

¹⁸ Справочники оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности / Под ред. Л.А.Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

1	среднее значение	доверительный интервал	
	2	3	4
Активный рынок:			
офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7	6	7
универсальные производственно-складские объекты	8	7	8
Неактивный рынок:			
офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13	12	14
универсальные производственно-складские объекты	15	14	16

Влияние типичных рыночных условий на цены сделок в сегментах рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки²⁰

Доверительные и расширенные интервалы значений скидки на торг к ценам предложений в условиях активного и неактивного рынка, по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по России:

Таблица №14.3.2.

Конъюнктура рынка / класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
Активный рынок:					
офисные объекты класса С и ниже	9,6%	9,1%	10,2%	5,7%	13,5%
объекты свободного назначения	10,0%	9,5%	10,5%	5,8%	14,2%
универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%	6,8%	16,5%
Неактивный рынок:					
офисные объекты класса С и ниже	15,0%	14,1%	15,9%	9,2%	20,8%
объекты свободного назначения	15,0%	14,2%	15,8%	9,5%	20,5%
универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2%	18,5%	11,1%	23,6%

Доверительные и расширенные интервалы значений скидки на торг к арендным ставкам в условиях активного и неактивного рынка, по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по России:

²⁰ Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021

Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021

Таблица №14.3.3.

Конъюнктура рынка / класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
Активный рынок:					
офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,9%	9,1%	4,7%	12,3%
объекты свободного назначения	9,0%	8,4%	9,6%	5,2%	12,8%
универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,0%	10,9%	5,6%	14,4%
Неактивный рынок:					
офисные объекты класса С и ниже	14,0%	13,1%	14,9%	8,7%	19,3%
объекты свободного назначения	14,0%	13,1%	14,9%	8,7%	19,3%
универсальные производственно-складские объекты	14,6%	13,5%	15,7%	9,4%	19,8%

Ставки доходности²¹

Экспертные значения ожидаемой текущей доходности на ближайшие пять лет в сегментах рынка, к которым относятся объекты оценки, в условиях активного и неактивного рынка:

Таблица №14.3.4.

Конъюнктура рынка / класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
Активный рынок:					
офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%	7,5%	14,5%
объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%	7,0%	15,0%
универсальные производственно-складские объекты	11,2%	10,4%	11,9%	8,2%	14,1%
Неактивный рынок:					
офисные объекты	11,5%	10,5%	12,5%	7,7%	15,3%
объекты свободного назначения	11,5%	10,5%	12,5%	7,5%	15,5%
универсальные производственно-складские объекты	11,2%	8,2%	14,1%	7,9%	14,5%

²¹ Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021

Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. Данный показатель может использоваться в качестве коэффициента капитализации, с учетом конкретной ситуации на рынке.




Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки, с указанием интервала значений цен²²




²² <https://www.avito.ru/>, <https://ivanovo.cian.ru/> и др. интернет-сервисы для размещения объявлений о недвижимости

Таблица №14.3.5.

Цены предложений по продаже объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки




№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ивановская область, Гаврилово-Посадский р-н, г.Гаврилов Посад, ул.Карла Либкнехта, 2А		249,3	370 000	1 484	Янв.2023	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g.gavrilov_posad_-_249.3_m_1500070305
2	Ивановская область, Пестяковский р-н, пгт.Пестяки, ул.Рабочая, 6А		770	3 000 000	3 896	Янв.2023	https://www.avito.ru/pestyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_770_m_2691032092
3	Ивановская область, Лежневский р-н, с.Чернцы, ул.Совхозная, 3		298	1 500 000	5 034	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169990259/

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
4	Ивановская область, Ильинский р-н, пос.Ильинское-Хованское, Первомайская ул., 33А		188,7	1 459 000	7 732	Янв.2023	https://www.avito.ru/ilinsko-hovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_p_ilinsko-hovanskoe_2602010814
5	Ивановская область, Шуйский р-н, Васильевское с/пос, д.Михалково		800	1 700 000	2 125	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265613749/
6	Ивановская область, Палехский р-н, Пановское с/пос, с.Сакулино		908,1	5 000 000	5 507	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/268213571/




№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
7	Ивановская область, Комсомольский р-н, г.Комсомольск, ул.40 лет Октября, 19А		700	4 500 000	6 429	Дек.2022	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_2387468352
8	Ивановская область, Кинешемский р-н, г.Кинешма, Спортивная ул., 79		743	3 900 000	5 249	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/212077114/
9	Ивановская область, Кинешемский р-н, г.Кинешма, ул.Ленина, д.40А		1605,3	8 244 552	5 136	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/276045943/

№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
10	Ивановская область, Ивановский р-н, Озерновское с/пос, с.Озерный		300	1 900 000	6 334	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/269162530/
11	Ивановская область, Тейковский р-н, пгт.Нерль, Московская ул., 2		320	2 450 000	7 657	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/271867272/
12	Ивановская область, Заволжский р-н, г.Заволжск, Спортивная ул., 8		386	2 850 000	7 383	Янв.2023	https://www.avito.ru/za-volzhs-k/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2630930033
13	Ивановская область, Палехский р-н, Пановское с/пос, с.Соймицы, ул.Ветеранов, 50А		400	2 386 600	4 472	Окт.2022	https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2550099792




№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
14	Ивановская область, Кинешемский р-н, г. Кинешма, ул.Брест-Литовская, 20		464,1	3 500 000	7 541	Янв.2023	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_464.1_m_2610630283
15	Ивановская область, Шуйский р-н, г.Шуя, ул.Балакова, 1		602,6	1 400 000	2 323	Янв.2023	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_i_zemelnyy_uchastok_2364695356
16	Ивановская область, Кинешемский р-н, г.Кинешма, ул.Социалистическая, д.22а		960,7	4 960 000	5 163	Нояб.2022	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_960.7_m_2071124736
17	Ивановская область, Пучежский р-н, г.Пучеж, ул. Белинского, 2/16		208	550 000	2 644	Нояб.2022	https://www.avito.ru/puchezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_208_m_2406317807





№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
18	Ивановская область, Юрьевецкий р-н, Соболевское с/пос, с. Соболево, 2-я Колхозная ул.		350	1 000 000	2 857	Дек.2022	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_1976863021
19	Ивановская область, Лухский р-н, пос.Лух, Октябрьская ул., 13		171,9	641 000	1 834	Янв.2023	https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_349.5_m_2578791495
			177,6				



№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
20	Ивановская область, Родниковский р-н, с.Филисово		182,9	250 000	1 367	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/173654354/
21	Ивановская область, Пучежский р-н, г.Пучеж, ул. Любы Левиковой, 14/33		991,3	3 000 000	3 026	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/274153296/
22	Ивановская область, Тейковский р-н, Крапивновское с/пос, с.Сахтыш, ул.Тракторная, 21		344	400 000	1 163	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265578875/




№ п/п	Местонахождение	Изображение (фото)	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./м2	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
23	Ивановская область, Ивановский р-н, Куликовское с/пос, д.Кожевниково, 3		198	900 000	4 545	Нояб.2022	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_198_m_2581489232
24	Ивановская область, Заволжский р-н, г.Заволжск, Социалистическая ул., 10		300	385 000	1 283	Нояб.2022	https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_2470494503
25	Ивановская область, Тейковский р-н, пос.Нерль, Пограничная ул., 11А		3800	8 300 000	2 184	Янв.2023	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3800_m_2535748586
Интервалы значений (min, max) удельных цен (в рублях за 1 кв.м площади помещений):							
					нижняя граница	1 163	
					верхняя граница	7 732	




Цены предложений по аренде объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки




№ п/п	Местонахождение	Фото	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб./мес.	Удельная цена, руб./м2 /мес.	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ивановская область, Тейковский р-н, г.Тейково, ул. Буланова, 11		93,1	5 400	58	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/223849268/
2	Ивановская область, Родниковский р-н, г.Родники, Привокзальная пл., 2		443	30 000	68	Окт.2022	https://www.avito.ru/ivanovskaya-oblast-rodniki/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-443m_2616344792
3	Ивановская область, Тейковский р-н, г.Тейково, ул. Новоженова, 22		1018,2	113 021	111	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/212935521/

№ п/п	Местонахождение	Фото	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб./мес.	Удельная цена, руб./м2 /мес.	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
4	Ивановская область, Тейковский р-н, г.Тейково, ул. Новоженова, 4		152,1	20 990	138	Янв.2023	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.1_m_2062633589
5	Ивановская область, Ивановский р-н, Богданихское с/пос, д. Богданиха, 87		483	75 000	155	Нояб.2022	https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_483_m_2118122262
6	Ивановская область, Ильинский р-н, пгт. Ильинское-Хованское, ул.Колхозная, 3		280		170	Янв.2023	https://www.avito.ru/iliysko-hovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_1327146930
7	Ивановская область, Савинский р-н, Савино пгт, ул. Первомайская, 24		765	150 000	196	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/276808539/

№ п/п	Местонахождение	Фото	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб./мес.	Удельная цена, руб./м2 /мес.	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
8	Ивановская область, Шуйский р-н, г.Шуя, Советская ул., 37		80	16 000	200	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/169679468/
9	Ивановская область, Шуйский р-н, г.Шуя, 1-я Московская ул., 5		600	14 000	23	Янв.2023	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_600_m_2686630672

№ п/п	Местонахождение	Фото	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб./мес.	Удельная цена, руб./м2 /мес.	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
10	Ивановская область, Шуйский р-н, г.Шуя, 1-я Московская ул., 5		850		76	Янв.2023	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_850_m_2302264568
11	Ивановская область, Комсомольский р-н, г.Комсомольск, Пионерская ул., 4		10	2 000	200	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/238627323/
12	Ивановская область, Комсомольский р-н, с.Октябрьский, Техническая ул., 13		от 200	8 000	40	Нояб.2022	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1500_m_2495902706

№ п/п	Местонахождение	Фото	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб./мес.	Удельная цена, руб./м2 /мес.	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
13	Ивановская область, Тейковский р-н, г.Тейково, ул.Буланова, 9		721,5	36 075	50	Нояб.2022	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/223860962/
14	Ивановская область, Родниковский р-н, г.Родники, мкр-н Шагова, 20		194	15 000	77	Нояб.2022	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_194_m_2561093458
15	Ивановская область, Шуйский р-н, г.Шуя, 1-я Болотная ул., 51		200	15 000	75	Нояб.2022	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_518600101

№ п/п	Местонахождение	Фото	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб./мес.	Удельная цена, руб./м2 /мес.	Дата предложения	Ссылка на источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
16	Ивановская область, Шуйский р-н, г.Шуя, Фабричная ул., 38А		180	15 000	83	Янв.2023	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/273344308/
17	Ивановская область, Лухский р-н, пгт.Лух, ул.Советская, 1		96	10 560	110	Янв.2023	https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_v_arendu_pomeschenie_p_luh_2698357976
18	Ивановская область, Кинешемский р-н, г.Кинешма, ул.Карла Маркса, 10		150	30 000	200	Янв.2023	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2802728271
Интервалы значений (min, max) удельных цен (в рублях за 1 кв.м площади помещений за 1 месяц арендного периода):							
					нижняя граница	23	
					верхняя граница	200	

В сегментах рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки, актуальные на дату проведения оценки *цены предложения на продажу* объектов коммерческой недвижимости зафиксированы в границах: 1 163 – 7 732 руб. за 1 кв. м общей площади продаваемой недвижимости.

Цены предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости в исследуемых сегментах рынка зафиксированы в границах: 23 – 200 руб. за 1 кв. м площади помещений за 1 месяц арендного периода.

По результатам проведенного исследования и анализа рыночной информации следуют выводы:

- проанализированные рыночные предложения по продаже и аренде коммерческой недвижимости представлены едиными объектами недвижимости (ЕОН), в совокупности прав на объект капитального строительства (ОКС) и соответствующий земельный участок (ЗУ);
- рынок и сегмент (сегменты) рынка объектов оценки – несбалансированные;
- разброс цен – значительный;
- спрос – ограниченный, редкий;
- уровень торговой активности – низкий;
- учитывая общую политическую и социально-экономическую обстановку в стране, текущая конъюнктура рынка – неблагоприятная;
- объекты оценки находятся в небольшом населенном пункте, Колобовское городское поселение включено в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода), в которых имеются риски ухудшения социально-экономического положения», местный рынок коммерческой недвижимости неразвит;
- по характеру ликвидности объекты оценки относятся к неактивному рынку.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

15.1. Основные этапы процесса оценки²³

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

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

15.2. Подходы к оценке

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

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

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. *Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного*

²³ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ст. I, пп. 1-3

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).²⁴

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

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

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

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

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

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

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

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

²⁴ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ст. II, п. 4

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).²⁵

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

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

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

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

²⁵ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ст. III, п. 11

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.²⁶

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

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

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

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

²⁶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ст.IV, п.24

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщиком рассмотрена возможность применения всех основных подходов к оценке. При выборе подходов и методов оценки оценщиком в каждом конкретном случае учтена специфика конкретного объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Результаты анализа возможности применения различных подходов к оценке при определении рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26	имеет обоснованное применение	имеет обоснованное применение	имеет обоснованное применение
2	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26	имеет обоснованное применение	не применяется данный объект недвижимости требует значительных капитальных вложений в ремонт (реконструкцию) для целей приведения в состояние, пригодное для использования в коммерческих целях, применение доходного подхода некорректно	имеет обоснованное применение

В рамках применения сравнительного подхода к оценке в отношении объектов оценки №№1-2 используется **метод сравнения продаж (метод корректировок), основанный на прямом сопоставлении объекта оценки и объектов-аналогов.**

Помимо определения стоимости, в рамках настоящей оценки, сравнительный подход используется для определения величины другого расчетного показателя - арендной ставки, необходимой для расчета рыночной стоимости объекта оценки №1 при применении доходного подхода к оценке.

В рамках применения доходного подхода к оценке в отношении объекта оценки №1 используется **метод, основанный на прямой капитализации будущих денежных потоков (доходов).**

В рамках применения затратного подхода к оценке в отношении объектов оценки №№1-2 используется **метод затрат замещения, основанный на определении затрат, необходимых для замещения оцениваемых объектов капитального строительства с учетом их совокупного обесценения (износа).**

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

Расчеты стоимости объектов оценки проведены в следующей последовательности:

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

1) Применение сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход к оценке применяется в отношении объектов оценки №№1-2.

Помимо определения стоимости, в рамках настоящей оценки, сравнительный подход используется для определения величины другого расчетного показателя - арендной ставки, необходимой для расчета рыночной стоимости объекта оценки №1 при применении доходного подхода к оценке.

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

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

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

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Основополагающими положениями при определении рыночной стоимости недвижимого имущества являются:

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

Таблица №15.4.1.

Расчет стоимости объекта оценки №1 при применении сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Источник рыночной информации ²⁷			https://www.avito.ru/pestyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_770_m_2691032092	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/268213571/?ysclid=ldbvufn9n709373036	https://www.avito.ru/zavolzsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2630930033	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_2387468352
Условия рынка:						
– активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
– временной фактор		янв.2023	дек.2022	янв.2023	янв.2023	дек.2022
Вид сделки		предполагаемая продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Передаваемые права		в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Вид объекта недвижимости		ОКС	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Использование (НЭИ)		ПСН, офисно-торговое	ПСН, офисно-торговое	ПСН, офисно-торговое	ПСН, офисно-торговое	ПСН, офисно-торговое
Местонахождение (адресные данные)		Ивановская обл., Шуйский р-н, п.Колобово, ул.1-я Фабричная, д.26	Ивановская обл., Пестяковский р-н, п.Пестяки, ул.Рабочая, д.6А	Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское с/п, с.Сакулино	Ивановская обл., Заволжский р-н, г.Заволжск, ул.Спортивная, д.8	Ивановская обл., Комсомольский р-н, г.Комсомольск, ул.40 лет Октября, д.19А
Численность населенного пункта	чел.	2324	3165	174	9484	7978

²⁷ Копии источников рыночной информации, используемой при проведении оценки, представлены в Приложении №3 настоящего отчета об оценке

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Класс качества ОКС'а		низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Этажность (этаж расположения)		2 этажа	1 этаж	1 этаж	2 этажа	2 этажа
Физическое состояние ОКС'а (возраст)	лет	более 40	более 40	более 40	более 40	более 40
Внутреннее состояние		требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Фактор масштаба	м2	от 750 до 1500	от 750 до 1500	от 750 до 1500	от 300 до 750	от 300 до 750
Площадь ОКС'а	м2	1181,8	770	908,1	386	690
Цена ЕОН	руб.	х	3 000 000,00	5 000 000,00	2 850 000,00	4 500 000,00
в том числе: цена ОКС'а ²⁸	руб.	х	2 400 000,00	4 000 000,00	2 280 000,00	3 600 000,00

²⁸ В расчет принимается среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения (ОКС) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) классов «офисные объекты класса С и ниже и объекты свободного назначения» (0,80) по данным Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0.83	0.79	0.86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0.79	0.76	0.83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0.81	0.77	0.85
4. Объекты свободного назначения	0.81	0.78	0.84

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Единица сравнения		цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а	цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а	цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а	цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а	цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2 (с НДС)	x	3 116,88	4 404,80	5 906,74	5 217,39
Расчет корректировок: ²⁹						
Скидка на торг		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Корректировка ³⁰	%	x	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Корректировка	руб.	x	-467,53	-660,72	-886,01	-782,61
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 649,35	3 744,08	5 020,73	4 434,78
Вид права и объем передаваемых прав		в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00

²⁹ Корректировки проведены с использованием Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021

³⁰ Обоснование корректировки:

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1%	15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1%	13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3%	18.7%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	х	2 649,35	3 744,08	5 020,73	4 434,78
Условия рынка:						
– активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
– временной фактор		янв.2023	дек.2022	янв.2023	янв.2023	дек.2022
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	х	2 649,35	3 744,08	5 020,73	4 434,78
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	х	2 649,35	3 744,08	5 020,73	4 434,78
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	х	2 649,35	3 744,08	5 020,73	4 434,78
Местонахождение (численность н/п)	чел.	2324	3165	174	9484	7978
Корректировка ³¹	%	х	-0,78	6,81	-3,51	-3,08

³¹ Расчетная формула: $Корр = ((N_o/N_a)^k - 1) * 100$, где: N_o – численность населенного пункта объекта оценки, N_a – численность населенного пункта объекта-аналога, $k=0,0254$
Обоснование корректировки:

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	x	-20,70	254,79	-176,18	-136,78
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 628,65	3 998,87	4 844,55	4 298,00
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 628,65	3 998,87	4 844,55	4 298,00
Класс качества		низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00

Справочник оценщика недвижимости. 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

5. Объекты свободного назначения

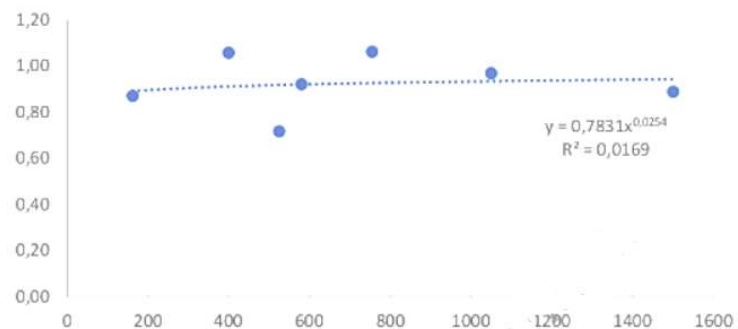


Рис. 20. Зависимость относительной удельной цены объекта (руб./кв.м.) от численности населения (тыс. чел.) для цены объекта из группы Объекты свободного назначения

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 628,65	3 998,87	4 844,55	4 298,00
Этаж расположения помещений ОКС'а:		2 этажа	1 этаж	1 этаж	2 этажа	2 этажа
подвал		0%	0%	0%	0%	0%
цоколь		0%	0%	0%	0%	0%
1 этаж		75%	100%	100%	50%	50%
2 этаж (и выше)		25%	0%	0%	50%	50%
итого:		100%	100%	100%	100%	100%
Коэффициент этажности		0,99	1,00	1,00	0,98	0,98
Корректировка ³²	%	x	-1,25	-1,25	1,28	1,28
Корректировка	руб.	x	-32,86	-49,99	62,11	55,10
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 595,79	3 948,89	4 906,66	4 353,10
Фактор масштаба	м2	от 750 до 1500	от 750 до 1500	от 750 до 1500	от 300 до 750	от 300 до 750

³² Расчетная формула: $\text{Корр} = ((\text{Ко}/\text{Ка}) - 1) * 100$, где: Ко – коэффициент этажности объекта оценки, Ка – коэффициент этажности объекта-аналога

Обоснование корректировки:

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка ³³	%	x	0,00	0,00	-17,97	-9,08
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	-881,61	-395,48
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 595,79	3 948,89	4 025,05	3 957,63
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные

³³ Цены объектов-аналогов №№1-2 не корректируются, так как площадь этих объектов сравнения соответствует фактору масштаба объекта оценки. Цены объектов-аналогов №№3-4 требуют корректировки. Расчетная формула: $\text{Корр} = ((S_o/S_a)^k - 1) * 100$, где: S_o – площадь объекта оценки, S_a – площадь объекта-аналога, $k = -0,177$

Обоснование корректировки:

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00

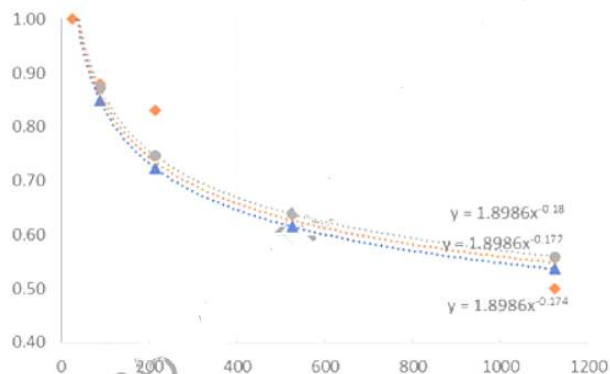


Рисунок 142. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 595,79	3 948,89	4 025,05	3 957,63
Физическое состояние ОКС'а (возраст)	лет	более 40	более 40	более 40	более 40	более 40
Корректировка ³⁴	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 595,79	3 948,89	4 025,05	3 957,63
Внутреннее состояние		требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка ³⁵	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00

³⁴ Обоснование корректировки:

Таблица 407. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

³⁵ Обоснование корректировки:

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 595,79	3 948,89	4 025,05	3 957,63
Скорректированная цена единицы сравнения (Ci)	руб./1м2 (с НДС)	x	2 595,79	3 948,89	4 025,05	3 957,63
Весовой коэффициент (Wi)		x	0,2664	0,2551	0,2322	0,2463
Средневзвешенное значение единицы сравнения (PC _{1м2})	руб./1м2 (с НДС)	3 608,19				
Расчетная формула		$PC_{1м2} = \sum [Ci * Wi]$				
Площадь объекта оценки (So)	м2	1181,8				
Рыночная стоимость объекта оценки (PC _{ОКС})	руб. (с НДС)	4 264 162,45				
Расчетная формула		$PC_{ОКС} = PC_{1м2} * S_0$				

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Расчет стоимости объекта оценки №2 при применении сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Источник рыночной информации ³⁶			https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265613749/?ysclid=ldbn14qz85608572888	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/173654354/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/274153296/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169990259/
Условия рынка:						
– активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
– временной фактор		янв.2023	янв.2023	янв.2023	янв.2023	янв.2023
Вид сделки		предполагаемая продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Передаваемые права		в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Вид объекта недвижимости		ОКС	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Использование (НЭИ)		ПСН, производственно-складское	ПСН, производственно-складское	ПСН, производственно-складское	ПСН, производственно-складское	ПСН, производственно-складское
Местонахождение (адресные данные)		Ивановская обл., Шуйский р-н, п.Колобово, ул.1-я Фабричная, д.26	Ивановская обл., Шуйский р-н, Васильевское с/п, д.Михалково	Ивановская обл., Родниковский р-н, с.Флисово	Ивановская обл., Пучежский р-н, г.Пучеж, ул.Любы Левиковой, д.14/33	Ивановская обл., Лежневский р-н, с.Чернцы, ул.Совхозная, д.3
Численность населенного пункта	чел.	2324	252	538	6010	918

³⁶ Копии источников рыночной информации, используемой при проведении оценки, представлены в Приложении №3 настоящего отчета об оценке

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Класс качества ОКС'а		низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Этажность (этаж расположения)		наземный этаж	наземный этаж	наземный этаж	наземный этаж	наземный этаж
Физическое состояние ОКС'а	лет	более 40	более 40	более 40	более 40	более 40
Наличие/отсутствие отопления		не действующее, требует восстановления	не действующее, требует восстановления	не действующее, требует восстановления	отапливаемое	не действующее, требует восстановления
Внутреннее состояние		требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта
Фактор масштаба	м2	0-300	500-1000	0-300	500-1000	0-300
Площадь ОКС'а	м2	132,5	800	182,9	991,3	298
Цена ЕОН	руб.	х	1 700 000,00	250 000,00	3 000 000,00	1 500 000,00
в том числе: цена ОКС'а ³⁷	руб.	х	1 258 000,00	185 000,00	2 220 000,00	1 110 000,00

³⁷ В расчет принимается среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения (ОКС) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) класса «универсальные производственно-складские объекты» (0,74) по данным Справочника оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Единица сравнения		цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а	цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а	цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а	цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а	цена в рублях за 1м2 площади ОКС'а
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2 (с НДС)	x	1 572,50	1 011,48	2 239,48	3 724,83
Расчет корректировок: ³⁸						
Скидка на торг		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Корректировка ³⁹	%	x	-17,30	-17,30	-17,30	-17,30

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	0.74	0.71	0.77
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0.76	0.73	0.80
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0.76	0.73	0.79
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0.70	0.67	0.74
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0.72	0.69	0.76

³⁸ Корректировки проведены с использованием Справочника оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021

³⁹ Обоснование корректировки:

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	х	-272,04	-174,99	-387,43	-644,40
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	х	1 300,46	836,50	1 852,05	3 080,44
Вид права и объем передаваемых прав		в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности	в объеме права собственности
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	х	1 300,46	836,50	1 852,05	3 080,44
Условия рынка:						
- активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
- временной фактор		янв.2023	янв.2023	янв.2023	янв.2023	янв.2023

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 225

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17.3%	16.2%	18.5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15.8%	14.7%	16.9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17.3%	16.2%	18.4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21.7%	20.5%	22.9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16.0%	15.1%	17.0%

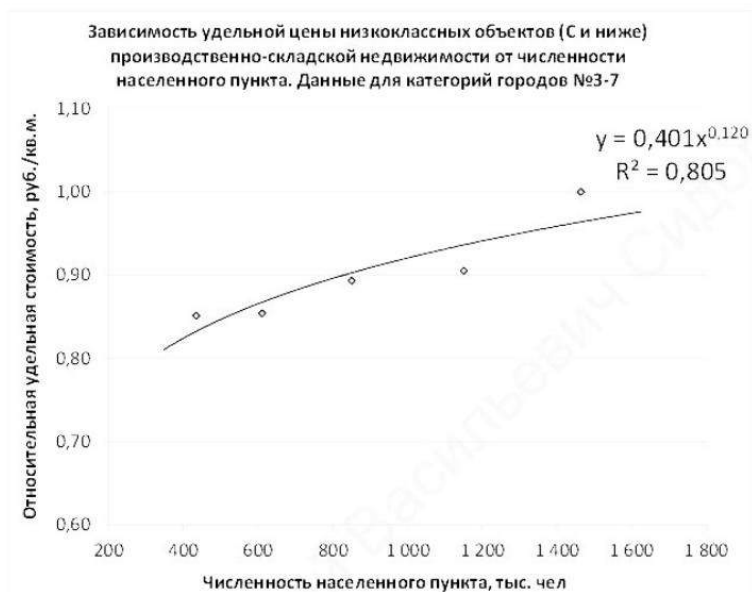
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 300,46	836,50	1 852,05	3 080,44
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 300,46	836,50	1 852,05	3 080,44
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 300,46	836,50	1 852,05	3 080,44
Местонахождение (численность н/п)	чел.	2324	252	538	6010	918
Корректировка ⁴⁰	%	x	30,55	19,19	-10,78	11,79

⁴⁰ Расчетная формула: $Корр = ((N_o/N_a)^k - 1) * 100$, где: N_o – численность населенного пункта объекта оценки, N_a – численность населенного пункта объекта-аналога, $k=0,120$
Обоснование корректировки:

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	x	397,30	160,56	-199,57	363,22
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 697,76	997,05	1 652,48	3 443,65
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 697,76	997,05	1 652,48	3 443,65

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

2. Низкокласные объекты производственно-складской недвижимости классов С и ниже



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Класс качества		низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	х	1 697,76	997,05	1 652,48	3 443,65
Этажность (этаж расположения)		наземный этаж	наземный этаж	наземный этаж	наземный этаж	наземный этаж
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	х	1 697,76	997,05	1 652,48	3 443,65
Фактор масштаба	м2	0-300	500-1000	0-300	500-1000	0-300
Корректировка ⁴¹	%	х	28,86	0,00	32,81	0,00

⁴¹ Цены объектов-аналогов №2 и №4 не корректируются, так как площадь этих объектов сравнения соответствует фактору масштаба объекта оценки. Цены объектов-аналогов №1 и №3 требуют корректировки. Расчетная формула: $Корр = ((So/Sa)^k - 1) * 100$, где: So – площадь объекта оценки, Sa – площадь объекта-аналога, k=-0,141

Обоснование корректировки:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

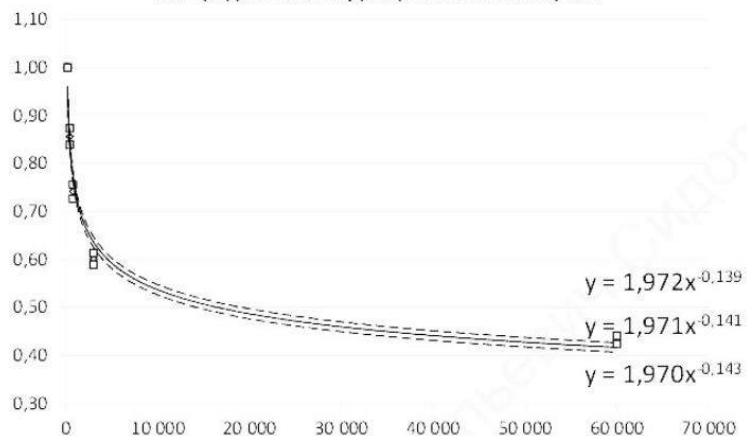
Таблица 64

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	
0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87	
300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68	
500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54	
1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28	
5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14	
10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04	
>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00	

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.	x	489,90	0,00	542,19	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 187,66	997,05	2 194,67	3 443,65
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 187,66	997,05	2 194,67	3 443,65
Физическое состояние ОКС'а	лет	более 40	более 40	более 40	более 40	более 40

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Зависимость удельной цены низкокласного объекта производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России. Доверительный интервал



- ◊ среднее значение
- минимальная граница доверительного интервала
- максимальное значение доверительного интервала

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 187,66	997,05	2 194,67	3 443,65
Наличие/отсутствие отопления		не действующее, требует восстановления	не действующее, требует восстановления	не действующее, требует восстановления	отапливаемое	не действующее, требует восстановления
Коэффициент по виду благоустройства		0,77	0,77	0,77	1,00	0,77
Корректировка ⁴²	%	x	0,00	0,00	-23,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	-504,77	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 187,66	997,05	1 689,90	3 443,65
Внутреннее состояние		требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	2 187,66	997,05	1 689,90	3 443,65
Скорректированная цена единицы сравнения (Сi)	руб./1м2 (с НДС)	x	2 187,66	997,05	1 689,90	3 443,65

⁴² Расчетная формула: $Корр = ((K_o/K_a) - 1) * 100$, где: K_o – коэффициент по виду благоустройства объекта оценки, K_a – коэффициент по виду благоустройства объекта-аналога
Обоснование корректировки:

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.77	0.76	0.78

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
Весовой коэффициент (Wi)		x	0,2139	0,2790	0,2148	0,2924
Средневзвешенное значение единицы сравнения (PC _{1м2})	руб./1м2 (с НДС)	2 115,87				
Расчетная формула		$PC_{1м2} = \sum[Ci * Wi]$				
Площадь объекта оценки (So)	м2	132,5				
Рыночная стоимость объекта оценки (PC _{ОКС})	руб. (с НДС)	280 352,72				
Расчетная формула		$PC_{ОКС} = PC_{1м2} * S_0$				

**Расчет рыночной ставки арендной платы (Арын) сравнительным подходом для последующего использования
в расчете рыночной стоимости объекта оценки №1 при применении доходного подхода**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Источник рыночной информации ⁴³			https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/212935521/	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/230057578/	https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_483_m_2118122262
Условия рынка:					
- активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
- временной фактор		янв.2023	янв.2023	янв.2023	нояб.2022
Вид сделки		предполагаемая аренда	аренда	аренда	аренда
Передаваемые права		в объеме права аренды недвижимым имуществом	в объеме права аренды недвижимым имуществом	в объеме права аренды недвижимым имуществом	в объеме права аренды недвижимым имуществом
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Состав арендной ставки		без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены в стоимость арендной ставки	коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены в стоимость арендной ставки	коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены в стоимость арендной ставки
Вид объекта недвижимости		ОКС	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Использование (НЭИ)		ПСН, офисно-торговое	ПСН, офисно-торговое	ПСН, офисно-торговое	ПСН, офисно-торговое
Местонахождение (адресные данные)		Ивановская обл., Шуйский р-н, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д.26	Ивановская обл., Тейковский р-н, г. Тейково, ул. Новоженова, д.22	Ивановская обл., Тейковский р-н, г. Тейково, ул. Новоженова, д.4В	Ивановская обл., Ивановский р-н, Богданихское с/п,

⁴³ Копии источников рыночной информации, используемой при проведении оценки, представлены в Приложении №3 настоящего отчета об оценке

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
					д.Богданиха, д.87
Численность населенного пункта	чел.	2324	31623	31623	1707
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный
Класс качества ОКС'а		низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Этажность (этаж расположения)		2 этажа	2 этажа	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние ОКС'а (возраст)	лет	более 40	более 40	более 40	более 40
Внутреннее состояние		требует косметического ремонта	требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	офисная стандартная отделка (типовой ремонт), хорошее состояние
Фактор масштаба	м2	от 750 до 1500	от 750 до 1500	от 125 до 300	от 300 до 750
Площадь ОКС'а	м2	1181,8	1018,2	152,1	483
Цена	руб./мес.	х	113 021,00	20 990,00	75 000,00
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Единица сравнения		цена в рублях за 1м2 площади помещений ОКС'а в расчете за 1 месяц арендного периода	цена в рублях за 1м2 площади помещений ОКС'а в расчете за 1 месяц арендного периода	цена в рублях за 1м2 площади помещений ОКС'а в расчете за 1 месяц арендного периода	цена в рублях за 1м2 площади помещений ОКС'а в расчете за 1 месяц арендного периода
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2 /мес.	х	111,00	138,00	155,28
Расчет корректировок: ⁴⁴					

⁴⁴ Корректировки проведены с использованием Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Скидка на торг		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Корректировка ⁴⁵	%	x	-14,00	-14,00	-14,00
Корректировка	руб.	x	-15,54	-19,32	-21,74
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	x	95,46	118,68	133,54
Передаваемые права		в объеме права аренды недвижимым имуществом	в объеме права аренды недвижимым имуществом	в объеме права аренды недвижимым имуществом	в объеме права аренды недвижимым имуществом
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00

⁴⁵ Обоснование корректировки:

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1%	15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1%	13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3%	18.7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	13.1%	14.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	11.6%	13.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	13.1%	14.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	13.9%	16.1%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	х	95,46	118,68	133,54
Условия рынка:					
- активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
- временной фактор		янв.2023	янв.2023	янв.2023	нояб.2022
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	х	95,46	118,68	133,54
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	х	95,46	118,68	133,54
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	х	95,46	118,68	133,54
Местонахождение (численность н/п)	чел.	2324	31623	31623	1707
Корректировка ⁴⁶	%	х	-6,42	-6,42	0,79

⁴⁶ Расчетная формула: $Корр = ((N_o/N_a)^k - 1) * 100$, где: N_o – численность населенного пункта объекта оценки, N_a – численность населенного пункта объекта-аналога, $k=0,0254$
Обоснование корректировки:

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка	руб.	х	-6,12	-7,61	1,05
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	х	89,34	111,07	134,59
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	х	89,34	111,07	134,59
Класс качества		низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)	низкокласный объект (класс С и ниже)
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00

Справочник оценщика недвижимости. 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

5. Объекты свободного назначения

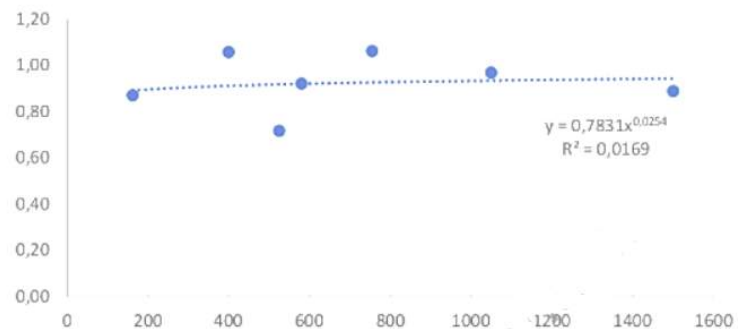


Рис. 20. Зависимость относительной удельной цены объекта (руб./кв.м.) от численности населения (тыс. чел.) для цены объекта из группы Объекты свободного назначения

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	x	89,34	111,07	134,59
Этаж расположения помещений ОКС'а:		2 этажа	2 этажа	1 этаж	1 этаж
подвал		0%	0%	0%	0%
цоколь		0%	0%	0%	0%
1 этаж		75%	50%	100%	100%
2 этаж (и выше)		25%	50%	0%	0%
итого:		100%	100%	100%	100%
Коэффициент этажности		0,99	0,98	1,00	1,00
Корректировка ⁴⁷	%	x	1,02	-1,00	-1,00
Корректировка	руб.	x	0,91	-1,11	-1,35
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	x	90,25	109,96	133,25
Фактор масштаба	м2	от 750 до 1500	от 750 до 1500	от 125 до 300	от 300 до 750

⁴⁷ Расчетная формула: $\text{Корр} = ((\text{Ко}/\text{Ка}) - 1) * 100$, где: Ко – коэффициент этажности объекта оценки, Ка – коэффициент этажности объекта-аналога

Обоснование корректировки:

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 267. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.96	0.95	0.98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.87	0.78	0.95
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.74	0.66	0.82

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка ⁴⁸	%	x	0,00	-18,03	-8,31
Корректировка	руб.	x	0,00	-19,83	-11,08
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	x	90,25	90,13	122,17

⁴⁸ Цена объекта-аналога №1 не корректируется, так как площадь этого объекта сравнения соответствует фактору масштаба объекта оценки. Цены объектов-аналогов №№2-3 требуют корректировки. Расчетная формула: $\text{Корр} = ((S_o/S_a)^k - 1) * 100$, где: S_o – площадь объекта оценки, S_a – площадь объекта-аналога, $k = -0,097$

Обоснование корректировки:

Таблица 230. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

		Объект аналог				
		до 125 кв.м.	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

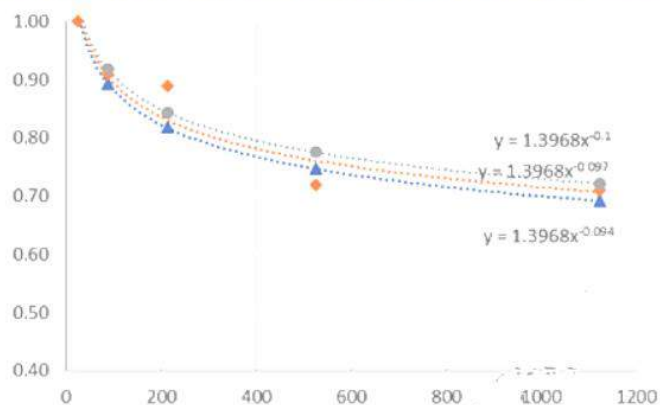


Рисунок 144. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	х	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	х	90,25	90,13	122,17
Физическое состояние ОКС'а (возраст)	лет	более 40	более 40	более 40	более 40
Корректировка ⁴⁹	%	х	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	х	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	х	90,25	90,13	122,17
Внутреннее состояние		требует косметического ремонта	требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	офисная стандартная отделка (типовой ремонт), хорошее состояние
Корректировка ⁵⁰	%	х	13,00	0,00	-10,00

⁴⁹ Обоснование корректировки:

Таблица 407. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

⁵⁰ Обоснование корректировки:

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка	руб.	x	11,73	0,00	-12,22
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	x	101,98	90,13	109,95
Состав арендной ставки		без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены в стоимость арендной ставки	коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены в стоимость арендной ставки	коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены в стоимость арендной ставки
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2 /мес.	x	101,98	90,13	109,95
Скорректированная цена единицы сравнения (Ci)	руб./1м2 /мес.	x	101,98	90,13	109,95
Весовой коэффициент (Wi)		x	0,3362	0,3267	0,3371

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Средневзвешенное значение единицы сравнения ($A_{рын\text{ЕОН}}$)	руб./1м2 /мес.	100,79			
Расчетная формула		$A_{рын\text{ЕОН}} = \sum [C_i * W_i]$			

Формула, используемая для определения весовых коэффициентов к скорректированным ценам объектов-аналогов при применении сравнительного подхода:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

2) Применение доходного подхода к оценке

Доходный подход к оценке применяется в отношении объекта оценки №1.

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

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

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

Оцениваемый объект капитального строительства (объект оценки №1) потенциально способен генерировать регулярные потоки доходов от сдачи в аренду. Соответственно, в качестве источника доходов рассматриваются потенциальные арендные платежи.

Стоимость недвижимости, определяемая с применением метода прямой капитализации, рассчитывается **в следующей последовательности**:

- определение рыночной величины арендной платы, применимой к объекту оценки (Арын);
- определение чистого операционного дохода от коммерческого использования объекта оценки в годовом исчислении (ЧОД);
- определение ставки капитализации (R);
- определение рыночной стоимости объекта оценки (PC) путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации: $PC = ЧОД / R$.

Расчет стоимости объекта оценки №1 при применении доходного подхода

Показатель	Ед. изм.	Значение	Обоснование
1	2	3	4
Вид объекта недвижимости		Объект капитального строительства, здание	Согласно заданию на оценку
Общая площадь (S_o)	м ²	1181,8	Согласно заданию на оценку
Базовая рыночная ставка арендной платы ($A_{рынЕОН}$)	руб./1м ² /мес.	100,79	Расчет см. Табл. №15.4.3.
Расчетный период (Т)	месяцев	12	Согласно принятой методике и практике оценки
Рыночная ставка арендной платы в годовом исчислении ($A_{рынГод}$)	руб./1м ² /год	1 209,48	$A_{рынГод} = A_{рынЕОН} * T$
Потенциальный валовый годовой доход (ПВД _{ЕОН})	руб./год	1 429 363,46	$ПВД_{ЕОН} = A_{рынГод} * S_o$
Скидка на недозагрузку (НД)	%	27,00%	Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 ⁵¹
	руб.	385 928,14	$НД_{(руб)} = ПВД_{ЕОН} * НД\%$
Эффективный валовый годовой доход (ЭВД _{ЕОН})	руб./год	1 043 435,33	$ЭВД_{ЕОН} = ПВД_{ЕОН} - НД_{(руб)}$
Скидка на операционные расходы и резервы (ОР)	%	22,50%	Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и

⁵¹ В расчет принимается значение по верхней границе экспертно установленного интервала по классу недвижимости «объекты свободного назначения» с учетом предельно большого риска недоиспользования объекта оценки в местных условиях (местный рынок коммерческой недвижимости и арендные отношения неразвиты):

Таблица 11. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	17,5%	10,0%	25,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,0%	11,6%	28,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	17,5%	9,4%	25,6%
4. Стрит-ритейл	17,5%	9,9%	25,1%
5. Объекты свободного назначения	19,0%	11,0%	27,0%

Показатель	Ед. изм.	Значение	Обоснование
1	2	3	4
			арендатора / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022 ⁵²
	руб.	321 606,78	$OP_{(руб)} = ПВД_{ЕОН} * OP_{\%}$
Чистый операционный годовой доход (ЧОД _{ЕОН})	руб./год	721 828,55	$ЧОД_{ЕОН} = ЭВД_{ЕОН} - OP_{(руб)}$
Ставка капитализации (R)	%	12,50%	Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 ⁵³
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (РС _{ЕОН})	руб.	5 774 628,39	$РС_{ЕОН} = ЧОД_{ЕОН} / R$
в том числе: доля объекта капитального строительства (ОКС)	коэфф.	0,80	Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного

⁵² В расчет принимается экспертно установленное значение типичных операционных расходов по соответствующему объекту оценки классу объектов недвижимости (класс С и ниже) в границах доверительного интервала:

Таблица 33. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4%	26,0%

⁵³ В расчет принимается экспертно установленное значение ожидаемой текущей доходности на ближайшие пять лет в сегменте офисной недвижимости в условиях неактивного рынка в границах доверительного интервала:

Таблица 45. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,5%	10,5%	12,5%
2. Торговые объекты	11,5%	9,9%	13,1%
3. Объекты свободного назначения	11,5%	10,5%	12,5%

Показатель	Ед. изм.	Значение	Обоснование
1	2	3	4
			обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 ⁵⁴
Рыночная стоимость объекта оценки (РС _{ОКС})	руб. (с НДС)	4 619 702,72	РС _{ОКС} =РС _{ЕОН} *0,80

3) Применение затратного подхода к оценке

Затратный подход к оценке применяется в отношении объектов оценки №№1-2.

Стоимость объектов капитального строительства, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания его физического износа и устареваний.

В рамках применения затратного подхода к оценке используется **метод затрат замещения, основанный на определении затрат, необходимых для замещения оцениваемых объектов капитального строительства с учетом их совокупного обесценения (износа).**

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой **текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.**

⁵⁴ В расчет принимается среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения (ОКС) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) классов «офисные объекты класса С и ниже и объекты свободного назначения» (0,80):

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Расчет стоимости объекта оценки №1 при применении затратного подхода

Показатель	Значение показателя	Обоснование, источник информации
1	2	3
Вид объекта недвижимости	Объект капитального строительства, здание	Согласно описанию объекта оценки, на основании документов, предоставленных заказчиком оценки, содержащих сведения о правах и характеристиках объектов оценки
Кадастровый номер	37:20:041758:646	
Адрес	Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26	
Литера	Р,Р1,Р2	
Назначение	Нежилое	
Наименование	Данные отсутствуют	
Этажность (всего)	2	
в том числе подземных этажей	0	
Класс конструктивной системы	КС-2	
Группа капитальности	III	
Общая площадь (S), м ²	1181,8	
Строительный объем (V), м ³	5897,65	
Год постройки	н/св	
Стоимость строительства (СМР) 1м ³ строительного объема здания в ценах 1969 г. (С), руб.	24,40	Сборник УПВС №31, Отдел I, Табл.2, а(4)
Корректировка по группе капитальности (К ₁)	0,86	Общая часть к Сборникам УПВС
Корректировка по конструктивным элементам (К ₂)	0,994	Сборник УПВС №31, Отдел I, Табл.2, а(4), Примечание
Коэффициент изменения цен за период 1969-1984 (К _{смп1969→1984})	1,239	Приложения №1 и №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94
Коэффициент изменения цен за период 1984-01.01.2000 (К _{смп1984→2000})	15,018	Индексы цен на строительно-монтажные работы (отраслевые индексы в региональном разрезе) на 01.01.2000 по сравнению с ценами 1984 года (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, выпуск (1)30, январь 2000, стр.48)
Коэффициент изменения цен за период 01.01.2000-01.07.2022 (К _{смп2000→07.2022})	14,575	Индексы цен на строительно-монтажные работы (отраслевые индексы в региональном разрезе) на 01.07.2022 по сравнению с ценами на 01.01.2000 (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, выпуск 120, июль 2022, стр.139)

Показатель	Значение показателя	Обоснование, источник информации
1	2	3
Коэффициент изменения цен за период 01.07.2022-01.12.2022 (Ксмп _{07.2022→12.2022})	1,037	Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 (ФГСС, Росстат) ⁵⁵
Надбавка, учитывающая НДС оплаченной строительной организации (Кндс)	1,20	Все затраты при определении стоимости улучшений целесообразно учитывать с НДС, так как в основном все строительные организации, имеющие допуск на строительство капитальных зданий и сооружений, работают по обычной системе налогообложения
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (Кпп)	1,079	Кпп=1+ПП, ПП=7,90%; ПП=(ПП _{год} ^{1/12} -1)*100%, ПП _{год} =7,90% ⁵⁶ , t=12мес. ⁵⁷
Стоимость замещения (СЗ), руб.	44 794 745,59	$CЗ=V*C*K_1*K_2*K_{смп_{1969\rightarrow 1984}}*K_{смп_{1984\rightarrow 2000}}*K_{смп_{2000\rightarrow 07.2022}}*K_{смп_{07.2022\rightarrow 12.2022}}*Кндс*Кпп$
Физический износ в техническом понимании (х), %	60,00%	На основании данных технического обследования от 08.06.2005 (по данным технического паспорта), с учетом продолжающегося естественного износа и фактического состояния по данным визуального осмотра
Общий накопленный износ и устаревания в стоимостном выражении (НИ), руб.	40 315 271,03	НИ=y*СЗ, где: $y=-3*x^2+5,7*x-1,44$ ⁵⁸ ; x=60,00%
Рыночная стоимость объекта оценки (РС_{ОКС}), руб. (с НДС)	4 479 474,56	РС_{ОКС}=СЗ-НИ

⁵⁵ Ссылка на источник информации: <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

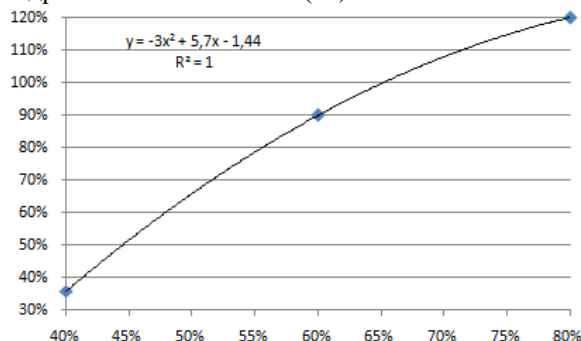
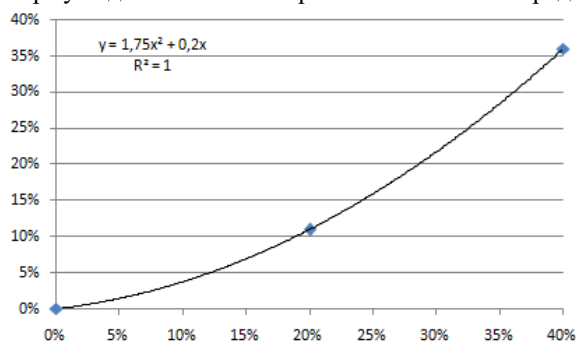
⁵⁶ По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, стр.58 (Табл.21)

⁵⁷ Строительные нормы и правила. СНиП 1.04.03-85 (не более)

⁵⁸ Источник: Захаров С.А. Методы определения физического износа при оценке стоимости недвижимости, <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Применяемый метод: метод компенсации затрат, согласно которому величина накопленного износа приравнивается к затратам на его устранение

Формула для выполнения расчета и значение среднеквадратичного отклонения (R^2):



Расчет стоимости объекта оценки №2 при применении затратного подхода

Показатель	Значение показателя	Обоснование, источник информации
1	2	3
Вид объекта недвижимости	Объект капитального строительства, здание	Согласно описанию объекта оценки, на основании документов, предоставленных заказчиком оценки, содержащих сведения о правах и характеристиках объектов оценки
Кадастровый номер	37:20:041758:688	
Адрес	Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26	
Литера	Д,Д1	
Назначение	Нежилое	
Наименование	Здание пищеблока	
Этажность (всего)	1	
в том числе подземных этажей	0	
Класс конструктивной системы:		
лит.Д	КС-2	
лит.Д1	КС-1	
Группа капитальности:		
лит.Д	III	
лит.Д1	II	
Общая площадь (S), м2	132,5	
Строительный объем:		
лит.Д (V ₁), м3	228	
лит.Д1 (V ₂), м3	438	
Год постройки:		
лит.Д	1964	
лит.Д1	1978	
Стоимость строительства (СМР) 1м3 строительного объема лит.Д в ценах 1969 г. (С ₁), руб.	18,80	Сборник УПВС №18, Отдел I, Табл.3, а
Корректировка по группе капитальности (К ₁)	1,00	-
Корректировка по конструктивным элементам (К ₂)	1,00	-
Стоимость строительства (СМР) 1м3 строительного объема лит.Д1 в ценах 1969 г. (С ₂), руб.	30,30	Сборник УПВС №31, Отдел I, Табл.9, а(1)

Показатель	Значение показателя	Обоснование, источник информации
1	2	3
Корректировка по группе капитальности (К ₁)	0,86	Общая часть к Сборникам УПВС
Корректировка по конструктивным элементам (К ₂)	0,831	Сборник УПВС №31, Отдел I, Табл.9, а(1), Примечание
Корректировка по типу строения (К ₃)	0,952	Пристроенная часть здания. Общая часть к Сборникам УПВС
Коэффициент изменения цен за период 1969-1984 (К _{смр} _{1969→1984})	1,239	Приложения №1 и №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94
Коэффициент изменения цен за период 1984-01.01.2000 (К _{смр} _{1984→2000})	15,018	Индексы цен на строительно-монтажные работы (отраслевые индексы в региональном разрезе) на 01.01.2000 по сравнению с ценами 1984 года (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, выпуск (1)30, январь 2000, стр.48)
Коэффициент изменения цен за период 01.01.2000-01.07.2022 (К _{смр} _{2000→07.2022})	14,575	Индексы цен на строительно-монтажные работы (отраслевые индексы в региональном разрезе) на 01.07.2022 по сравнению с ценами на 01.01.2000 (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, выпуск 120, июль 2022, стр.139)
Коэффициент изменения цен за период 01.07.2022-01.12.2022 (К _{смр} _{07.2022→12.2022})	1,037	Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 (ФГСС, Росстат) ⁵⁹
Надбавка, учитывающая НДС оплаченной строительной организации (К _{ндс})	1,20	Все затраты при определении стоимости улучшений целесообразно учитывать с НДС, так как в основном все строительные организации, имеющие допуск на строительство капитальных зданий и сооружений, работают по обычной системе налогообложения
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (К _{пп})	1,058	$K_{пп} = 1 + ПП$, $ПП = 5,80\%$; $ПП = (ПП_{год}^{12} - 1) * 100\%$, $ПП_{год} = 12,00\%$ ⁶⁰ , $t = 6мес.$ ⁶¹
Стоимость замещения (СЗ), руб.	4 754 458,03	$СЗ = (V_1 * C_1 * K_1 * K_2 + V_2 * C_2 * K_1 * K_2 * K_3) * K_{смр} 1969 \rightarrow 1984 * K_{смр} 1984 \rightarrow 2000 * K_{смр} 2000 \rightarrow 07.2022 * K_{смр} 07.2022 \rightarrow 12.2022 * K_{ндс} * K_{пп}$
Физический износ в техническом понимании (х), %	62,50%	На основании данных технического обследования от 08.06.2005 (по данным технического паспорта), с учетом продолжающегося естественного износа и фактического состояния по данным визуального осмотра

⁵⁹ Ссылка на источник информации: <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

⁶⁰ По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, стр.57 (Табл.20)

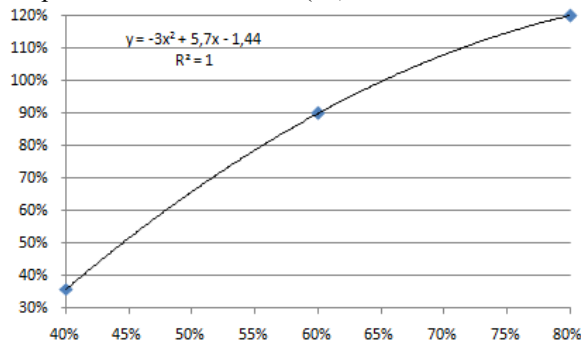
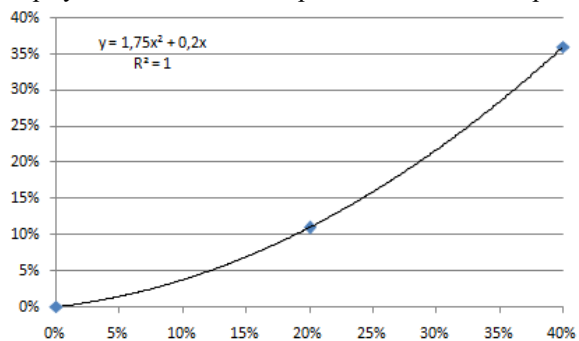
⁶¹ Строительные нормы и правила. СНиП 1.04.03-85 (не более)

Показатель	Значение показателя	Обоснование, источник информации
1	2	3
Общий накопленный износ и устаревания в стоимостном выражении (НИ), руб.	4 519 706,66	НИ=y*CЗ, где: $y=-3*x^2+5,7*x-1,44$ ⁶² ; x=62,50%
Рыночная стоимость объекта оценки (РС _{ОКС}), руб. (с НДС)	234 751,37	РС _{ОКС} =СЗ-НИ

⁶² Источник: Захаров С.А. Методы определения физического износа при оценке стоимости недвижимости, <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Применяемый метод: метод компенсации затрат, согласно которому величина накопленного износа приравнивается к затратам на его устранение

Формула для выполнения расчета и значение среднеквадратичного отклонения (R^2):



16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

16.1. Описание процедуры согласования результатов оценки

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки.

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

Согласование величин стоимости, полученных при применении различных подходов и/или методов оценки, выполнено **методом математического взвешивания**.

Базовая расчетная формула:

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

где:

X - итоговая величина определяемой стоимости;

X_i – величина стоимости, полученная в результате расчетов i -тым подходом;

W_i - значение весового коэффициента, присвоенного величине стоимости, полученной в результате расчетов i -тым подходом, с учетом сравнительной точности (погрешности) каждой из величин стоимости, полученных при применении различных подходов к оценке.

Таблица №16.1.1.

Определение весовых коэффициентов к результату стоимости объекта оценки №1, полученному с применением трех различных подходов к оценке

Критерий оценки	Присвоенные критериям баллы (от 1 до 5)		
	Сравнительный подход (СП)	Доходный подход (ДП)	Затратный подход (ЗП)
1	2	3	4
Достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (K_1)	$V_{K1}^{СП} = 5$	$V_{K1}^{ДП} = 5$	$V_{K1}^{ЗП} = 5$
Достаточность информации, на основе которой проводилось исследование (K_2)	$V_{K2}^{СП} = 5$	$V_{K2}^{ДП} = 5$	$V_{K2}^{ЗП} = 5$
Способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка (K_3)	$V_{K3}^{СП} = 4$	$V_{K3}^{ДП} = 2$	$V_{K3}^{ЗП} = 1$
Способность подхода (метода) учитывать влияние ценообразующих факторов, присущих объекту и его аналогам (K_4)	$V_{K4}^{СП} = 4$	$V_{K4}^{ДП} = 3$	$V_{K4}^{ЗП} = 3$
Сумма баллов по каждому подходу	$V^{СП} = 18$	$V^{ДП} = 15$	$V^{ЗП} = 14$
Сумма баллов по всем подходам	$V = V^{СП} + V^{ДП} + V^{ЗП} = 47$		
Вес подхода (округленно)	$V^{СП} / V = 0,38$	$V^{ДП} / V = 0,32$	$V^{ЗП} / V = 0,30$

Таблица №16.1.2.

**Определение весовых коэффициентов к результату стоимости объекта оценки №2,
полученному с применением двух различных подходов к оценке**

Критерий оценки	Присвоенные критериям баллы (от 1 до 5)		
	Сравнительный подход (СП)	Доходный подход (ДП)	Затратный подход (ЗП)
1	2	3	4
Достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (К ₁)	$V_{K1}^{СП} = 5$	-	$V_{K1}^{ЗП} = 5$
Достаточность информации, на основе которой проводилось исследование (К ₂)	$V_{K2}^{СП} = 5$	-	$V_{K2}^{ЗП} = 5$
Способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка (К ₃)	$V_{K3}^{СП} = 4$	-	$V_{K3}^{ЗП} = 1$
Способность подхода (метода) учитывать влияние ценообразующих факторов, присущих объекту и его аналогам (К ₄)	$V_{K4}^{СП} = 4$	-	$V_{K4}^{ЗП} = 3$
Сумма баллов по каждому подходу	$V^{СП} = 18$	-	$V^{ЗП} = 14$
Сумма баллов по всем подходам	$V = V^{СП} + V^{ЗП} = 32$		
Вес подхода (округленно)	$V^{СП} / V = 0,56$	-	$V^{ЗП} / V = 0,44$

Таблица №16.1.3.

Согласование (обобщение) результатов оценки объекта оценки №1

Подходы к оценке	Результаты оценки (X _i), руб.	Весовой коэффициент (W _i)	ИТОГО (X), руб. (с НДС)
1	2	3	4
Сравнительный подход	4 264 162,45	0,38	1 620 381,73
Доходный подход	4 619 702,72	0,32	1 478 304,87
Затратный подход	4 479 474,56	0,30	1 343 842,37
Расчетная величина рыночной стоимости ОКС'а ($X = \sum[X_i * W_i]$):		1,00	4 442 528,97
Итоговая величина рыночной стоимости (округленное значение):			4 442 500,00

Таблица №16.1.4.

Согласование (обобщение) результатов оценки объекта оценки №2

Подходы к оценке	Результаты оценки (X _i), руб.	Весовой коэффициент (W _i)	ИТОГО (X), руб. (с НДС)
1	2	3	4
Сравнительный подход	280 352,72	0,56	156 997,53
Доходный подход	не применялся	-	-

Подходы к оценке	Результаты оценки (Xi), руб.	Весовой коэффициент (Wi)	ИТОГО (X), руб. (с НДС)
1	2	3	4
Затратный подход	234 751,37	0,44	103 290,60
Расчетная величина рыночной стоимости ОКС'а ($X = \sum [X_i * W_i]$):		1,00	260 288,13
Итоговая величина рыночной стоимости (округленное значение):			260 300,00

Итоговая величина стоимости объектов оценки, согласно заданию на оценку, выражена в рублях Российской Федерации, в виде числа, являющегося результатом математического округления. Округление проведено до разряда сотен.

Таблица №16.1.5.

Результаты оценки

<p>Объекты оценки (информация, идентифицирующая объекты оценки), включая права на объекты оценки</p>	<p>Объекты недвижимого имущества (недвижимости), находящиеся в оперативном управлении ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372)</p> <p>Перечень объектов оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26; правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/203/2013-286, 19.07.2013, правообладатель: ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/232/2008-171, 13.12.2008 2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26, правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/250/2013-009, 23.08.2013, правообладатель: ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» (ИНН 3706003545, ОГРН 1023701391372), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-10/232/2008-205, 16.12.2008 <p>Сведения о земельном участке, на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости (в состав объектов оценки не входит): категория земель: земли населенных пунктов, площадь 20430 кв. м, кадастровый номер 37:20:041758:1511, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26; правообладатель: Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/010-37/017/003/2015-1791/2, 18.03.2015</p>
<p>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</p>	

Объект оценки №1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
– результат при применении сравнительного подхода	4 264 162,45 руб. (с НДС)
– результат при применении доходного подхода	4 619 702,72 руб. (с НДС)
– результат при применении затратного подхода	4 479 474,56 руб. (с НДС)
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная при применении различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке, выраженная в виде числа, являющегося результатом математического округления, включая налог на добавленную стоимость	4 442 500,00 руб. (с НДС)
в том числе:	
– налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	740 416,67 руб.
– стоимость объекта оценки без налога на добавленную стоимость	3 702 083,33 руб. (без НДС)
Объект оценки №2	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
– результат при применении сравнительного подхода	280 352,72 руб. (с НДС)
– результат при применении доходного подхода	Не применялся, отказ от применения доходного подхода обоснован при выборе подходов и методов оценки в процессе оценки
– результат при применении затратного подхода	234 751,37 руб. (с НДС)
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная при применении различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке, выраженная в виде числа, являющегося результатом математического округления, включая налог на добавленную стоимость	260 300,00 руб. (с НДС)
в том числе:	

– налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	43 383,33 руб.
– стоимость объекта оценки без налога на добавленную стоимость	216 916,67 руб. (без НДС)
Итоговая величина стоимости объектов оценки №№1-2 в суммарном выражении	4 702 800,00 руб. (с НДС)
в том числе:	
– налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	783 800,00 руб.
– стоимость объекта оценки без налога на добавленную стоимость	3 919 000,00 руб. (без НДС)

16.2. Выводы о стоимости объектов оценки

На основании собранной информации и проведенных расчетов, с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, оценщик, проводивший оценку, пришел к заключению, что по состоянию на 26 января 2023 г. итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет:

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с НДС)	В том числе:	
			НДС 20%, руб.	стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, площадь 1181,8 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:646, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26	4 442 500,00	740 416,67	3 702 083,33
2	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: здание пищеблока, площадь 132,5 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:20:041758:688, адрес (местоположение): Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26	260 300,00	43 383,33	216 916,67
	ИТОГО (в суммарном выражении):	4 702 800,00	783 800,00	3 919 000,00

Оценщик

диплом ИП № 278350

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

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

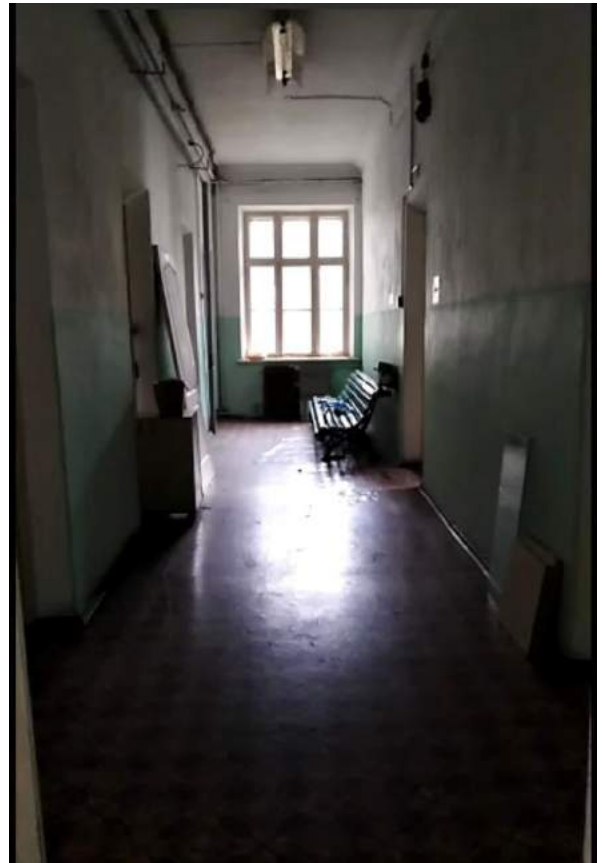
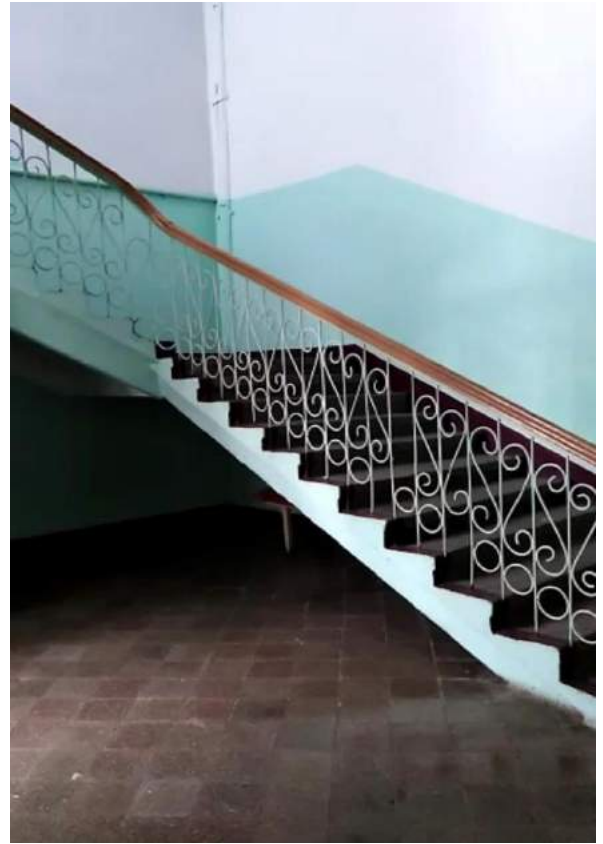
- Приложение №1** Наглядные материалы (фотоматериалы)
- Приложение №2** Копии документов, предоставленных заказчиком оценки, содержащих сведения о правах и характеристиках объектов оценки
- Приложение №3** Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах
- Приложение №4** Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку
- Приложение №5** Копии документов оценочной организации

Наглядные материалы (фотоматериалы)

Объект оценки №1, кадастровый номер 37:20:041758:646









Объект оценки №2, кадастровый номер 37:20:041758:688









Копии документов, предоставленных заказчиком оценки, содержащих сведения о правах и характеристиках объектов оценки



**ОБЛАСТНОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
ШУЙСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ
РАЙОННАЯ БОЛЬНИЦА**
ул. 1-ая Металлистов, д.1-А
г. Шуя, Ивановской обл., 155900
Тел. (факс):(49351) 3-84-72, 3-84-85

Директору ООО «ИвОценка»
Ивановой О.В.

ул. 1-я Полевая, д. 31, офис 4,
г. Иваново, 153035

Исх. № «1107» от 14.10.2022

Заявка

Уважаемая Ольга Викторовна!

В целях подготовки документов для согласования в Департаменте здравоохранения Ивановской области сделки по продаже недвижимого имущества Ивановской области, находящегося в оперативном управлении ОБУЗ «Шуйская центральная районная больница» просим Вас заключить договор и провести оценку рыночной стоимости объектов, находящихся в оперативном управлении ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»:

1. **Здание стационара и поликлиники**, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – нет), общая площадь 1181,8 кв.м, кадастровый № 37:20:041758:646, адрес объекта: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 26.
2. **Здание пищеблока**, литер Д, Д1, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – нет), общая площадь 132,5 кв.м, кадастровый № 37:20:041758:688, адрес объекта: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 26.

Оплату оценки по договору гарантируем.

Приложение: копии свидетельств о государственной регистрации права оперативного управления; копия технического паспорта; копия кадастрового паспорта земельного участка; справки о балансовой стоимости объектов, фото объектов.

Главный врач



Е.В. Кузьмина

Исп.: Полянин А.К.
тел. 8(49351) 42504

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2023г.			
Кадастровый номер:	37:20:041758:646		
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 988-10; Инвентарный номер 24:233:002:000009880:1600:20000, Условный номер 37:20:041758:0175:002:000009880:1600:20000		
Местоположение:	Ивановская область, р-н Шууйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26		
Площадь:	1181,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	28246485,43		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:1511		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 39948797483546197041M5TADJG47I Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2023г.			
Кадастровый номер:		37:20:041758:646	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Солодова Екатерина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3094079463A6197A107C3A2D8A7E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2023г.		Кадастровый номер: 37.20.041758.646	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-10/203/2013-286 19.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Шуйская центральная районная больница", ИНН: 3706003545
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37-37-10/232/2008-171 13.12.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

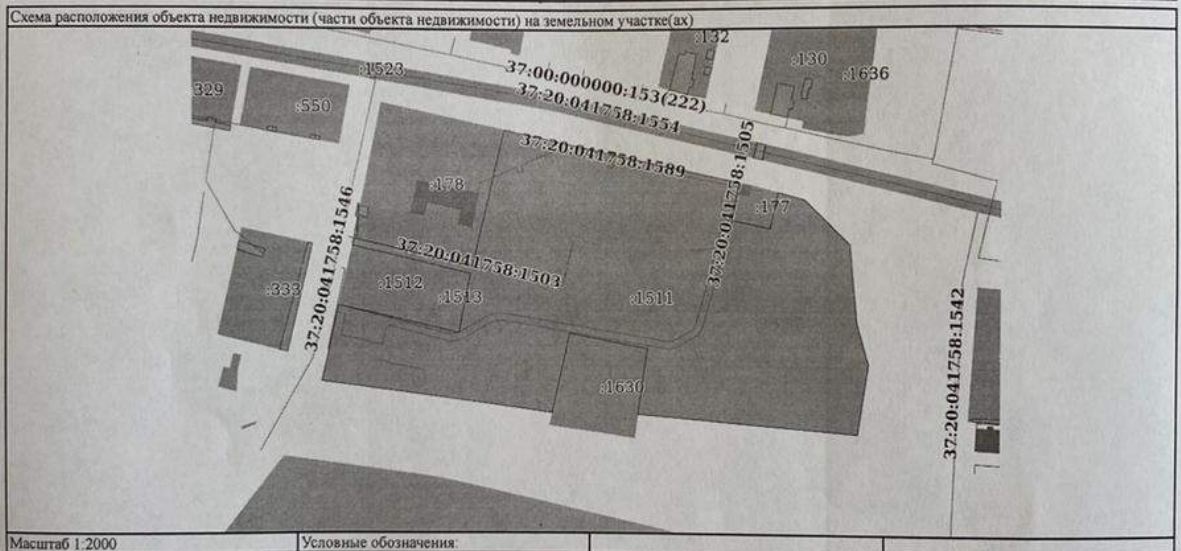
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094879746346E1974M3C8AD6A78 Получен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 16.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

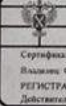
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2023г.			
Кадастровый номер:		37:20:041758:646	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3994879748345617074M7C8AD6A74 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2022 по 18.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2023г.			
Кадастровый номер:		37:20:041758:646	



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39948797403САКЕ.ПРОТАМТУСАДКАТ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.05.2023, поступившего на рассмотрение 31.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-125277701			
Кадастровый номер:	37.20.041758-688		
Номер кадастрового квартала:	37.20.041758		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 988-10; Инвентарный номер 24.233.002.000009880.0500.20000; Кадастровый номер 37.20.041758-0175-002.000009880.0500.20000		
Местоположение:	Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26		
Площадь, м2	132,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание пищеблока		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1964		
Кадастровая стоимость, руб:	2262960,88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37.20.041758-1511		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Потехина Светлана Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 30940797480САЕ1970АМРСАДКА7А Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия


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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-125277701			
Кадастровый номер:		37:20:041758:688	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-10/250/2013-009 23.08.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Шуйская центральная районная больница", ИНН: 3706003545, ОГРН: 1023701391372
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37-37-10/232/2008-205 16.12.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 39948797483A5E1E7A1M3TADJ6A7A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-125277701			
Кадастровый номер:		37:20:041758:688	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309487074834561107АМТСКДМБЛБ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия


Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.01.2023, поступившего на рассмотрение 17.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 1		Всего листов выписки: 3
17.01.2023г. № КУВИ-001/2023-8712792		
Кадастровый номер:		37:20:041758:1511
Номер кадастрового квартала:		37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:		27.03.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют
Местоположение:		Ивановская область, Шушский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
Площадь, м2:		20430 +/- 100
Кадастровая стоимость, руб.:		4211031,6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		37:20:041758:646; 37:20:041758:688; 37:20:041758:691; 37:20:041758:1589; 37:20:011401:340
Категория земель:		Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:		больница, поликлиника
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:		данные отсутствуют
Получатель выписки:		Кузьмина Екатерина Викторовна, действующий(ая) на основании документа "Устав" от имени заявителя ОБУЗ "Шуйская центральная районная больница", 3706003545

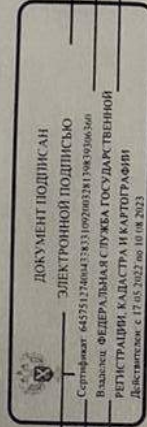

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 64575174064138310929012815983906360
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.04.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	
17.01.2023г. № КУВИ-001/2023-8712792		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:		37:20:041758:1511	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37/010-37/017/003/2015-1791/2 18.03.2015 12:30:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права Требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Привлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
по Ивановской области
Шуйское обособленное подразделение
Занесено в единый государственный реестр
объектов градостроительной деятельности
дата: 11.08.2005 г.
инв. № 14: 133: 001: 000002880: 1600: 20000
исполнитель Суркова М.В.



Шуйское обособленное
подразделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Ивановской области

Кадастровый номер 57: 10: 041758: 0175: 002: 000005880: 1600: 20000

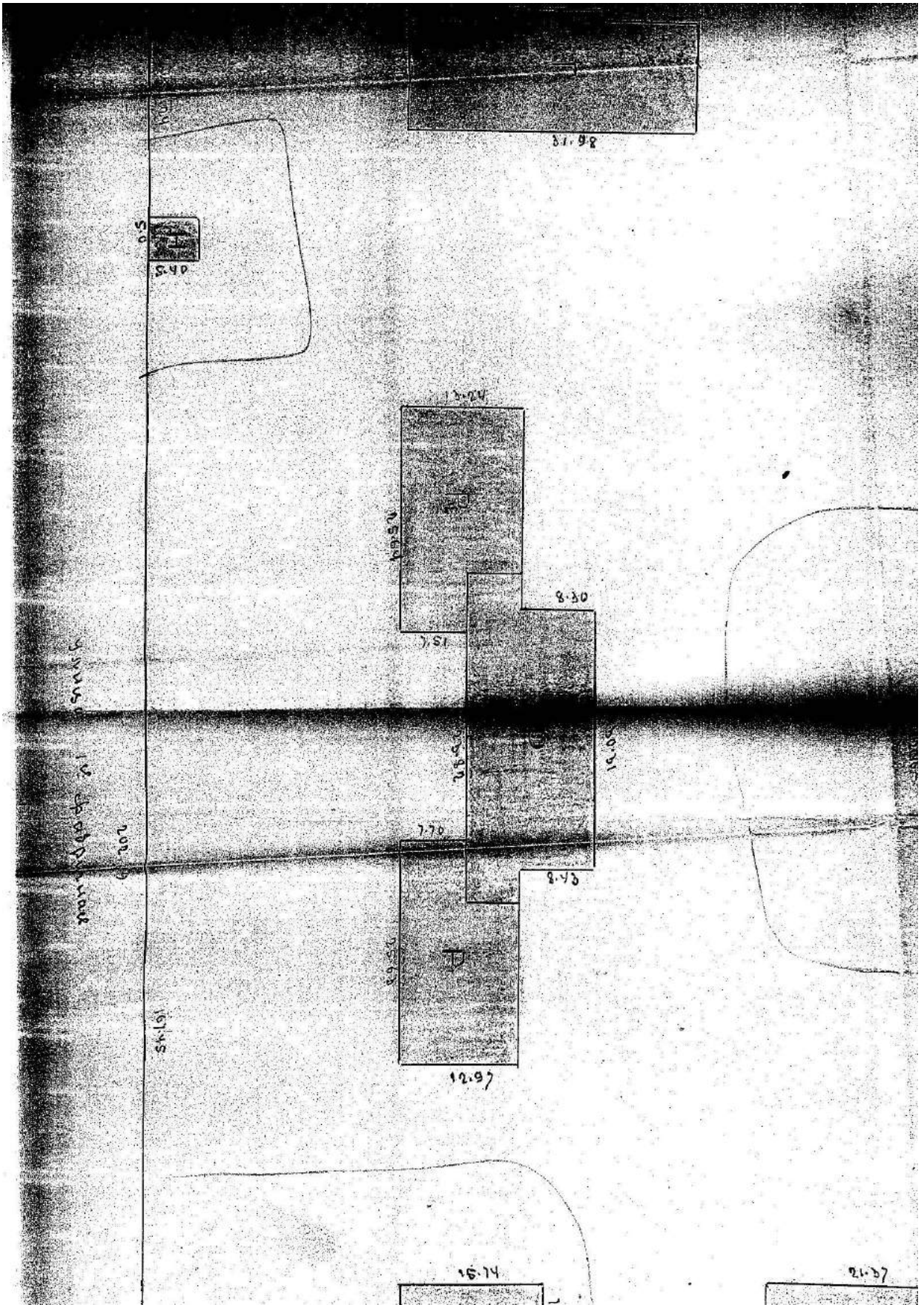
Технический паспорт

на здание станции и подстанции
платформа нежилого строения
район Шуйский
город (пос.) Колобово
улица (пер.) 1^я фабричная 2Б

Квартал № _____

Инвентарный № _____

485



IV. Общие сведения

Назначение эстажонар и поликарбонат

Использование эстажонар и поликарбонат

Количество мест _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
1	2	3	4	5	6
P	Основание	$20.21 \times 8.40 + 5.65 \times 20.21 + 4.40 \times 5.65 + 5.65 \times 4.40$	476.0	7.70	3665
P1	Основание	$16.53 \times 11.91 + 5.65 \times 11.91$	288.7	3.85	1115
P2	Основание	$13.14 \times 15.64 + 5.65 \times 17.75$	296.6	3.78	1119
	Итого	$1.15 \times 1.15 + 0.8 \times 1.15 + 1.15 \times 0.8$	2.7		
			1069.0		5897.65

Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера В.В.Д.В. Год постройки 1965 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки шпатель

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элемента с погр.	Износ в %	% износа к стро-ев. гр. 7 x гр. 8 x 100	Текущие именные износы в %	
									элемента	К стро-ев. гр.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	кирпичные бетонные	хорошие хорошие	2	1	2	55	1.1		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные шп. - см. 0.65 см	хорошие хорошие	17	1	17	55	14.9		
	б) Перегородки	деревянные и кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	деревянное серебряное	16	1	16	60	9.6		
		междуэтажные	деревянные							
		надподвальное								
4	Крыша	деревянная из шп.	хорошие хорошие	5	1	5	40	1.0		
5	Полы	бетонные на цементном и гипсовом	хорошие хорошие	9	1	9	60	5.4		
6	Проемы	оконные	деревянные хорошие	13	1	13	60	7.8		
		дверные	деревянные							
7	Внутренняя отделка	шпатель и гипсовая		6	1	6	40	2.4		
8	Санитарное и электрическое	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.	0.904			10	1	10	50	5.0
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио				1	1	1	50	0.5
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	шпатель		4	1	4	55	2.2		
Итого: 100				X	X	X				

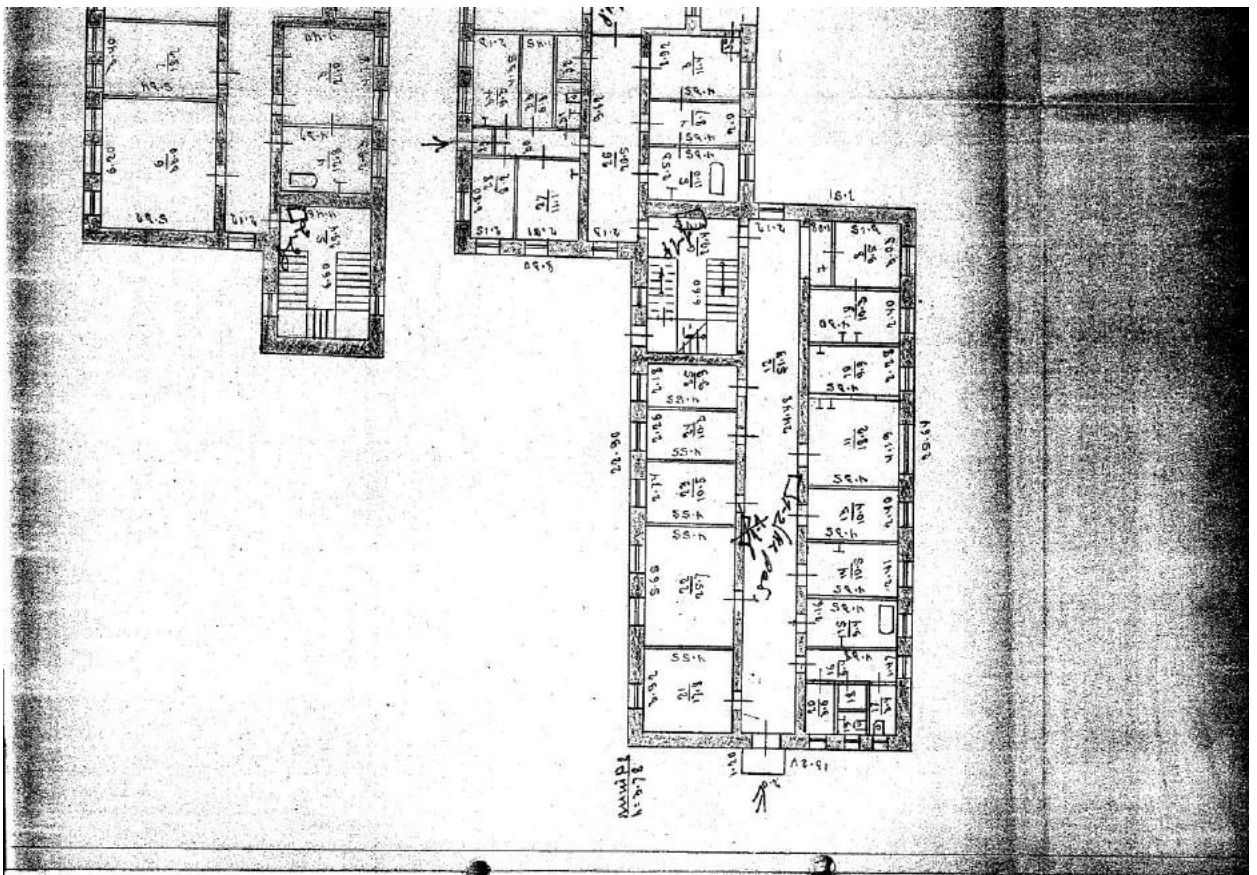
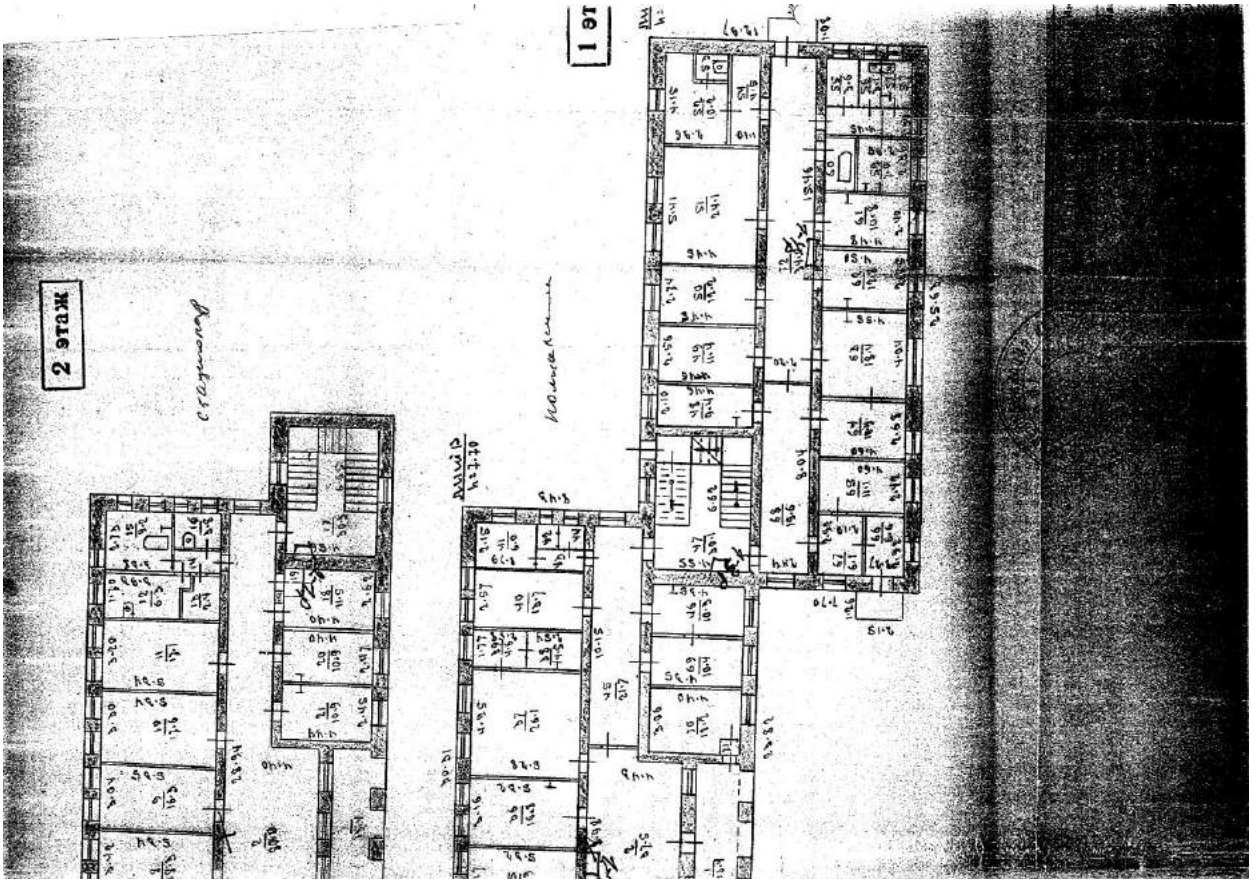
$\% \text{ износа по формуле: } \frac{\% \text{ износа (гр. 9) \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

$100 - 0.904$

$\frac{2.2}{100}$

изм
опла

5



Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
по Ивановской области
Шуйское обособленное подразделение
Занесено в единый государственный реестр
объектов градостроительной деятельности



дата: 11.08.2005г.
инв. № 24: 200: 002: 000009880: 0500: 20000
исполнитель Озернова Н.В.

Шуйское обособленное
подразделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Ивановской области

Кадастровый номер 27: 20: 041758: 0175: 002: 000009880: 0500: 20000

Технический паспорт

на здание жилищного блока
назначение нежилого строения
Район Шуйский
Город (пос.) Козлово
Улица (пер.) 1-я Жаринская. 26

Квартал № _____
Инвентарный № 24: 200: 002: 000009880: 0500: 2

Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера Ф Год постройки 1954 Число этажей 1
 Группа капитальности Б Вид внутренней отделки прошпал

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элемента с поправ.	Износ в %	% износа к стро-ел. гр. 7 к гр. 8.100	Текущие именные износ в %	
									элементы	к стро-ению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Кирпичный	хороший	11	1	11	55	6.1		
		каменный	хороший							
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хороший	85	1	86	55	19.8		
		штук. с обр.	хороший							
	б) Перегородки	Кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	11	1	11	50	5.5		
		междуэтажные	бетонные							
		надподвальное								
4	Крыша	шпалерная	хороший	9	1	9	60	5.4		
5	Полы	деревянные	хороший	7	1	7	55	3.9		
		отрапанные	хороший							
6	Проемы	оконные	деревянные	8	1	8	55	4.4		
		дверные	деревянные							
7	Внутренняя отделка	штук. с обр. и малярная		4	1	4	60	2.4		
8	Санитарное и электрическое	отопление		11	1	11	50	5.5		
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы	штукатурка		3	1	3	55	1.7		
Итого: 100				X	X	X				

% износа по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 59.1%

Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера Ф, Год постройки 1978, Число этажей 1
 Группа капитальности 3, Вид внутренней отделки штукатурка

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элемента с погр.	Износ в %	% износа к стро-ен. гр. 7 к гр. 8100	Текущие изменения износа в %						
									элемента	к стро-ению					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
1	Фундаменты	бутовый	-17%	6	0.83	5.0	50	4.5							
		каменными	штукатурка												
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	штукатурка -17%	4.1	0.83	18.3	50	9.1							
		б) Перегородки	б-0.60-ев												
3	Перекрытия	чердачное	кирпичные	11	1	11	50	5.5							
		междуэтажные	бетонные												
		надподвальное	бетонные												
4	Крыша	деревянная	бетонные	10	1	10	45	4.5							
по определению	бетонные														
5	Полы	линолеумные	штукатурка	8	1	8	50	4.4							
6	Проемы	оконные	деревянные	6	1	6	55	3.3							
		дверные	деревянные												
7	Внутренняя отделка	штукатурка		6	1	6	55	3.3							
8	Санитарное и электрическое	отопление		8	1	8	50	4.0							
		водопровод													
		канализация													
		горячее водосн.	0.854												
		ванны													
		электроосвещ.							19	1	19	50	3.9		
		радио													
		телефон													
вентиляция															
лифты	0.854														
9	Прочие работы	штукатурка		4	1	4	50	1.0							
				Итого: 100	X	X	X								

К-0.859 Итого: 100 X X X
 Ковш - 0.819 % износа по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 51%

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 20

форма по ОКУД	КОДЫ
Дата открытия	0604031
Дата закрытия	20.08.1996
по ОКПО	01925214
Амортизационная группа	10
по ОКПО	10
Аналитическая группа	10
Номер*	
по ОКЕИ	383

Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Шуйская центральная районная больница"

Здание стационара и поликлиники (Ивановская обл. Шуйский р-н п. Колобово ул. 1-я Фабричная д.26)

стационар

Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул. д. 26

недвижимое

(недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)

Баранова Татьяна Петровна

Балансодержатель

Структурное подразделение

Наименование объекта (полное)

Назначение объекта

Организация - изготовитель (поставщик)

Вид объекта

Местонахождение объекта (адрес)

Ответственное (-ые) лицо (-а)

Единица измерения: руб

Инвентарный номер 1101020001

Номер счета 09020000360000244.4.101.12.310

Дата формирования карточки (по требованию) 03.11.2022

1. Сведения об объекте

1	Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.		Номер(код) объекта (детали)		Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной	4			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
2		3		4	5	6	7	8	9	10
					20.02.1964	20.02.1964				

2. Стоимости объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

причина	Первоначальная стоимость объекта		Срок полезного использования		Первоначальная амортизация		Первоначальное обесценение				Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость			
	наименование, номер	документ	балансовая (восстановительная) стоимость	использования	дата окончания	норма, %	наименование	метод начисления		сумма начисленного обесценения					
								начало начисления	окончание начисления						
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			7 270 285,44	360	Февраль 1964	0,278	Линейный	Март 1964	Февраль 1964						
По состоянию на дату формирования:		20.08.1996	Итого	7 270 285,44	Итого	7 270 285,44	Итого	7 270 285,44	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
				5											
				Итого											

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ код по ОКВ _____ сумма _____

(наименование валюты)

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

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Опметка о приеме объекта к учету		Документ	
наименование	дата	номер	1
акт приема			

Опметка о выбытии объекта		Документ	
наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта		Ответственный(ые) лиц(а)		Проведение ремонта				
дата	номер			наименование	дата	номер	сумма затрат	номер	дата	срок действия
1	00000100	3	Колобовский филиал	5	6	7	8	9	10	11
				Баранова Татьяна Петровна						

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	основной объект	Материалы, размеры и прочие сведения				Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
		наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование	единица измерения	количество (масса)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета: - Общая площадь здания (м2) - Это помещение Прочее:	1 181,8 Нет 20.02.1984 0:00:00 1075-1 Лит Д1 Д2 инв№24*233*000009880*1600*2000									

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, мать, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).
Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельства, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Картонку заполнил _____ (подпись)
 Главный специалист по УФ и МЦ _____ (подпись)
 М. М. Охотникова (расшифровка подписи)

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 15

КОДЫ	
0904031	
01.01.1960	
01925214	
10	
10	
383	

Форма по ОКУД
Дата открытия
Дата закрытия
по ОКТО

Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Шуйская центральная районная больница"

Здание лицебллка п. Колобово

Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, фабричная 1-я ул., д. 26

(недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)

п Колобово, ул. Фабричная-26

Баранова Тельяна Петровна

Местонахождение объекта (адрес)

Ответственное (-ые) лицо (-а)

Единица измерения: руб

Номер счета 09020000360000244 4.101.12.310

Инвентарный номер 1101021012

Дата формирования
карточки (по требованию) 03.11.2022

1. Сведения об объекте

1	Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	реестровый	2	заводской	3	иной	4	Дата выпуска, изготовления (иное)	5	01.01.1979	Дата ввода в эксплуатацию	6	01.01.1960	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)	вид права (обременения)	7	дата	8	номер	9	примечание	10

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта		1		1 430 793,76		Срок полезного использования		360		Балансовая (восстановительная) стоимость		1 430 793,76		Итого		1 430 793,76		Амортизация		сумма		1 430 793,76		Итого		1 430 793,76		Сумма начисленного обесценения		16		Остаточная стоимость		0,00	
2	причина	3	наименование, номер	4	дата операции	5	сумма	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30			
По состоянию на дату формирования:		01.01.1960																																	

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

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

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Опметка о приятии объекта к учету		Документ	
наименование акта передачи	дата	номер	1

Опметка о выбытии объекта		Документ	
наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта		Ответственной(-ые) лицо(-а)		Проведение ремонта					
дата	номер			лицо(-а)		Документ		сумма затрат		гарантийный талон (сертификат)	
1	2	3		4		дата		8		номер	
	00000100	Колобовский филиал		Баранова Татьяна Петровна		5		7		9	
						6				10	
										11	

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	основной объект	Материалы, размеры и прочие сведения				Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)			
		3	4	5	6	объекта (детали)	наименование драгоценного материала	единица измерения	количество (масса)
1	2					7			
Сведения кадастрового учета:									
- Общая площадь здания (м2)	132,5								
- Это помещение	Нет								
Прочее:	01.01.1979 0:00:00								
-	ЛИТ ДД 1								

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).
 Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тил, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Карточку заполнил _____ (подпись)
 Главный специалист по Уб и МЦ _____ (подпись)
 М. М. Охотникова (расшифровка подписи)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЛАСТНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
«ШУЙСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ РАЙОННАЯ БОЛЬНИЦА»
ОБУЗ «ШУЙСКАЯ ЦРБ»

155900, Ивановская обл., г. Шуя ул.1-я Металлистов 1-А

тел/факс: 8/49351/3-84-85

e-mail: crb_shuya@mail.ru

ИНН 3706003545 ОГРН 1023701391372

Иск. № 1186 от 03.11.2022 г.

Балансовая стоимость объекта нежилого помещения (здания и сооружения) – недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» - Здание стационара и поликлиники (Ивановская обл. Шуйский р-н п. Колобово ул. 1-я Фабричная д.26), инвентарный номер 1101020001, площадь 1181,8 кв.м., дата принятия к учету 20.02.1964г – составляет 7 270 285,44 (Семь миллионов двести семьдесят тысяч двести восемьдесят пять рублей 44 копейки) рублей.

Главный врач:

Е.В. Кузьмина

Главный бухгалтер:

М. Ю. Бочкарева



Исполнитель: Охотникова Мария Михайловна 8(49351) 4-46-48

ДЕПАРТАМЕНТ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЛАСТНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
«ШУЙСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ РАЙОННАЯ БОЛЬНИЦА»
ОБУЗ «ШУЙСКАЯ ЦРБ»

155900, Ивановская обл., г. Шуя ул.1-я Металлистов 1-А

тел/факс: 8/49351/3-84-85

e-mail: crb_shuya@mail.ru

ИНН 3706003545 ОГРН 1023701391372

Исх. № *ИП/66* *03.11.2022г*

Балансовая стоимость объекта нежилого помещения (здания и сооружения) – недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» - Здание пищеблока (Ивановская обл. Шуйский р-н п. Колобово ул. 1-я Фабричная д.26), инвентарный номер 1101021012, площадь 132,5 кв.м., дата принятия к учету 01.01.1960г – составляет 1 430 793,76 (Миллион четыреста тридцать тысяч семьсот девяносто три рубля 76 копеек) рублей.

Главный врач:

Е.В. Кузьмина

Главный бухгалтер:

М. Ю. Бочкарева




Исполнитель: Охотникова Мария Михайловна 8(49351) 4-46-48

Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах

Ивановская область · Коммерческая недвижимость · Продажа · Здание

Здание, 770 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



3 000 000 ₽
3 896 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 902 241-19-65

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Еще продать? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2013

Подписаться на продавца

Сообщения

Чтобы начать поиск, введите

Ивановская область, поселок городского типа Пестяки, Рабочая улица, 6А

Здание, 770 м²

3 000 000 ₽
3 896 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 902 241-19-65

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Еще продать? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2013

Подписаться на продавца

Сообщения


О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 770 м²

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа


Расположение

Ивановская область, поселок городского типа Пестяки, Рабочая улица, 6А



← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/pestyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_770_m_2691032092 ☆ 📄 🏠 ☰

Расположение
Ивановская область, посёлок городского типа Пестяки, Рабочая улица, 6А [Скрыть карту](#)



3 000 000 ₽ ▾
3 896 ₽ за м²
[или предложите свою цену](#)

8 902 241-19-65

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Алексан
Частное лицо
На Авито с мая 2013

[Подписаться на продавца](#)


Описание
Продается здание хлебопекарни 770м2. Земля 8049м2.

Сообщения ↑

🏠 🔍 📄 🏠 ☰

Чтобы начать поиск, введите

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/pestyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_770_m_2691032092 ☆ 📄 🏠 ☰



3 000 000 ₽ ▾
3 896 ₽ за м²
[или предложите свою цену](#)

8 902 241-19-65

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Алексан
Частное лицо
На Авито с мая 2013

[Подписаться на продавца](#)

Описание
Продается здание хлебопекарни 770м2. Земля 8049м2.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2691032092 · 28 декабря 2022 · 401 просмотр (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения ↑

🏠 🔍 📄 🏠 ☰

17:33
25.01.2023


Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Ивановской области > Палехский район > Пановское с/пос

18 лет, 11:23 62 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, 908 м²

Ивановская область, Палехский район, Пановское с/пос, Сакулино село На карте

В избранное



7 фото

5 000 000 Р
5 507 Р за м²

+7 963 152-02-73

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Panorama
Документы проверены

РИЕЛТОР
Наумова Дарья

Чтобы начать поиск, введите

https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/268213571/?ysclid=ldbvgufn9n709373036

18:23 25.01.2023



908 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

5 000 000 Р
5 507 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 963 152-02-73

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Panorama
Документы проверены

РИЕЛТОР
Наумова Дарья

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена:	5 000 000 Р	Налог:	НДС включен:
Ставка:	5 507 Р за м ²	Тип сделки:	833 333 Р
			Свободная продажа

Уточнить условия

Оставить отзыв

Оставить отзыв

Для информации

Чтобы начать поиск, введите

18:23 25.01.2023

← → ↻ 🏠 🔒 # https://ivanovo.cian.ru/sale/commenda/266213521/?yclid=ldbvgub9b279373036

Фотографии (7) **Описание** На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 908 м² ❤️ В избранное

5 000 000 Р
 5 507 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

+7 963 152-02-73
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рапогата
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Наумова Дарья

Общая информация

Юридический адрес	Не предоставляется
Планировка	Кабинетная
Состояние	Требуется косметический ремонт

Ивановская область, Палехский район, Пановское с/пос, Сакулино село

📍 **Пожокие рядом** 🗺️ **Инфраструктура** 📷 **Панорама**

📍 ПСН

Сакулино

Почта № 159625

Церковь Архангела Михаила

Отзыв о сайте

Чтобы начать поиск, введите

18:24 25.01.2023

← → ↻ 🏠 🔒 # https://ivanovo.cian.ru/sale/commenda/266213521/?yclid=ldbvgub9b279373036

Фотографии (7) Описание **На карте** Похожие объявления

Свободное назначение, 908 м² ❤️ В избранное

5 000 000 Р
 5 507 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

+7 963 152-02-73
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рапогата
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Наумова Дарья

Тип здания: Свободное
 Категория здания: Действующее
 Общая площадь: 908 м²

III Центральное отопление

📍 ПСН

Сакулино

Почта № 159625

Церковь Архангела Михаила

Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту © Яндекс. Условия использования

Отзыв о сайте

спорт 🖨️ Печать ⚠️ Пожаловаться

Чтобы начать поиск, введите

18:24 25.01.2023


The image shows a screenshot of a web browser displaying an Avito real estate listing. The listing is for a commercial property in Ivanovo region, specifically in the Zavolzhskiy district, Zavojskoye settlement. The property is a brick building with a total area of 386 m², located on Sportivnaya Street, 8. The asking price is 2,850,000 RUB, which is 7,383 RUB per m². The listing is from the company 'АН Вариант', which has been on Avito since November 2010 and has completed 22 listings. The contact person is Dina Alekseevna. The listing includes a main photo of the building and a gallery of interior photos. There are buttons for 'Добавить в избранное', 'Сравнить', and 'Добавить заметку'. A 'Сообщения' (Messages) button is visible in the top right corner. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2630930033. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 21:02 on 25.01.2023.

Ивановская область · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 386 м²

2 850 000 ₽ ▾
7 383 ₽ за м²

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



8 915 840-65-11

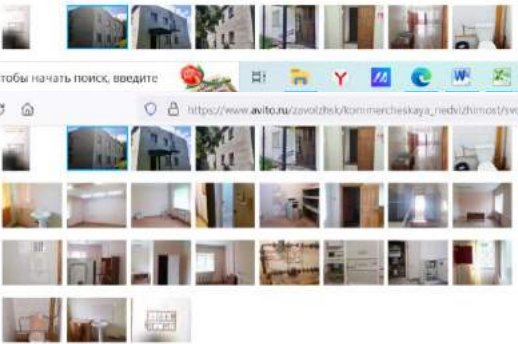
АН Вариант
Компания
На Авито с ноября 2010
Завершено 22 объявления

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дина Алексеевна

Сообщения

21:01
25.01.2023



2 850 000 ₽ ▾
7 383 ₽ за м²

8 915 840-65-11

АН Вариант
Компания
На Авито с ноября 2010
Завершено 22 объявления

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дина Алексеевна

Сообщения

21:02
25.01.2023

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 386 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

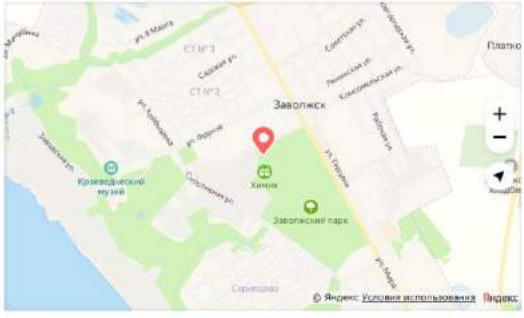
Ивановская область, Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, Спортивная ул., 8

Скрыть карту

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/zavolzjsk/kom-mercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_386_m_2630930033 🌟 ⚙️ 📄 🏠

Расположение

Ивановская область, Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, Спортивная ул., 8 [Скрыть карту](#)



2 850 000 ₽ ▾
7 383 ₽ за м²

8 915 840-65-11

АН Вариант
Компания
На Авито с ноября 2010
Завершено 22 объявления

2 объявления пользователя


Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дина Алексеевна

Сообщения

Чтобы начать поиск, введите

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/zavolzjsk/kom-mercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_386_m_2630930033 🌟 ⚙️ 📄 🏠



Описание

Помещения расположены на 1-м и 2-м этажах 2-х этажного административного здания общей площадью 386 кв.м., на земельном участке 738 кв.м. в собственности, в центре города, проезд - асфальтированная дорога, имеется парковка. Здание имеет кабинетную планировку, оборудовано системами охранной и пожарной сигнализации, установлены стеклопакеты, есть аварийный выход, 2 санузла - на первом и на втором этаже. Отопление и водопровод - центральные, электричество 380 В. В здании оборудована комната для хранения оружия, серверная, тепловой пункт. Имеется возможность провести газовое отопление. Все документы в наличии и готовы к продаже.

2 850 000 ₽ ▾
7 383 ₽ за м²

8 915 840-65-11

АН Вариант
Компания
На Авито с ноября 2010
Завершено 22 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дина Алексеевна

О здании

Готовность: в эксплуатации	Удаленность от дороги: первая линия
Тип здания: административное здание	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2630930033 - 10 января в 14:26 - 437 просмотров (+9 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

Комсомольск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажа · Здание

Здание, 700 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

4 500 000 Р

6 429 Р за м²
или предложите свою цену

8 915 810-75-27

Написать сообщение

Отправит за несколько часов

Слел

Частное лицо

На Авито с апреля 2012

Экологический вклад -101 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



О здании

Общая площадь: 700 м²

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: без отделки

Мощность электроосети: 150 кВт

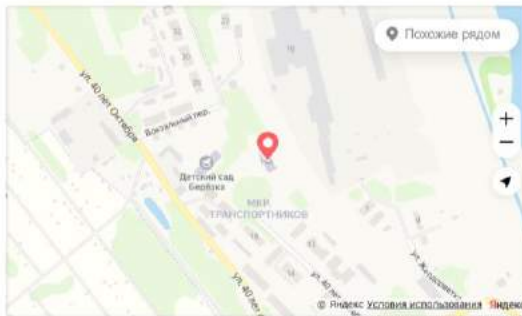
Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Ивановская область, Комсомольский р-н, Комсомольское
городское поселение, Комсомольск, ул. 40 лет Октября, 19А

Скрыть карту



Описание

Кирпичное двухэтажное здание. Общая площадь 690м2. Можно использовать под производство или общежитие. Два входа. Электричество 150кВ. Центральное отопление, водопровод, техслужбия на газ, канализация. Новая крыша. Асфальт до входа

О здании

Готовности: в эксплуатации

Парковка: нет

Тип здания: административное здание

№ 2387468352 - 23 сентября в 14:06 - 676 просмотров (+0 человек)

Пожаловаться

← → × 🏠 <https://yandexwebcache.net/yandb/m?mode=ajpe-cl&tm=1674968925&rid=ru&lang=ru&sa=1671490560&red=https%3A%2F%2Fwww.avito.ru/komsomolsk> 🌟 📄 🏠 ☰

Для бизнеса Помощь Каталоги - Ввод и регистрация Разместить объявление

Копия страницы Актуально
от 19 December 2022 22:55:20 GMT
Яндекс не связан с авторами и содержимым страницы
Полная версия

Avito Все категории Кomsomolsk Найти

Кomsomolsk · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

Здание, 700 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

4 500 000 Р ▾
6 429 Р за м²
или предложите свою цену


Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Ещё продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -101 кг CO₂

Подписаться на продавца



Прочитано www.avito.ru

Чтобы начать поиск, введите

18:32 29.01.2023

Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Продажа зданий в Ивановской области > Шуйский район > Васильевское с/пос

сегодня, 13:49 79 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 800 м²

Ивановская область, Шуйский район, Васильевское с/пос, Михалково деревня На карте

В избранное

История цены	1 700 000 Р	+ 2 300 000 Р	-43
7 сен 2022	1 700 000 Р	+ 2 300 000 Р	-43
27 окт 2021	4 000 000 Р	- 2 300 000 Р	
20 окт 2021	1 280 000 Р		

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 23995940

1 700 000 Р

2 125 Р за м²

Следить за изменением цены

+7 930 356-49-43

Покупатель, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 23995940

Отзыв о сайте

Чтобы начать поиск, введите

Чтобы начать поиск, введите

← → ↻ 🏠 🔒 <https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265613749/?ysclid=ktbn4qz85606572688> ☆ ⬇️ ⬇️ ⬇️ ⋮



800 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

1 700 000 Р +
2 125 Р за м²

+7 930 356-49-43
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 23995940

Здание находится в д. Михалково, общпл 800 м2, газ по границе, свет подведен, есть канализация. Требуется ремонт. В деревне развита инфраструктура, магазин, мед пункт. Участок 50 соток в собственности. Документы готовы

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	1 700 000 Р	Налог	НДС не облагается
Ставка	2 125 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

🏠 Здание

[Отзыв о сайте](#)

← → ↻ 🏠 🔒 <https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265613749/?ysclid=ktbn4qz85606572688> ☆ ⬆️ ⬆️ ⬆️ ⋮

Фотографии (6) **Описание** На карте Похожие объявления **Здание, 800 м²** [В избранное](#)

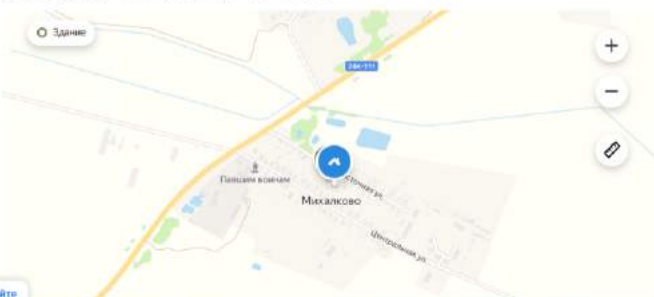
О здании

Общая площадь: 800 м²

Площадь участка: 50 сот.

Ивановская область, Шуйский район, Васильевское с/пос, Михалково деревня

Положние рядом **Инфраструктура** **Панорама**



1 700 000 Р +
2 125 Р за м²

+7 930 356-49-43
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 23995940

[Отзыв о сайте](#)

Чтобы начать поиск, введите

15:44
25.01.2023


Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Ивановской области > Родниковский район

31 авг, 11:17 290 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 182,9 м²

Ивановская область, Родниковский район, Филисово село [На карте](#)

В избранное



10 фото

250 000 Р
1 367 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 920 370-64-32
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

ID 15417222

182,9 м² **1 из 1** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Продам нежилое помещение свободного назначения 182,9 кв/м в Родниковском районе в селе Филисово, с землей под ним 1043 кв/м. Предназначено для ведения подсобного хозяйства.(раньше использовалась как общественная баня) 80 км от Иванова. Перекрытия - ж/б блоки, полы - ж/б блоки, стены - кирпич, четыре отделения и большое фое. Все коммуникации можно подвести. Можно использовать под цех, склад, и т.п., можно под разборку для использования материала, много ж/б плит, кирпича.

Возможное назначение
Еще: другое, свободное назначение

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	250 000 Р	Налог	
	1 367 Р за м ²	НДС включен:	41 666 Р

← → ↻ 🏠 🔒 https://ivanovo.cian.ru/sale/commenda/173654354/ ☆ 📄 📌 ☰

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления **Свободное назначение, 182,9 м²** ❤️ В избранное

Условия сделки

Цена	250 000 Р	Налог	НДС включен: 41 666 Р
Ставка	1 367 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход: Общий с улицы
Состояние: Требуется капитальный ремонт

Ивановская область, Родниковский район, Филисово село

📍 Похожие рядом 🏠 Инфраструктура 🗺 Панорама

250 000 Р ▾
1 367 Р за м²

+7 920 370-64-32

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 15417222

👤 [Отзыв о сайте](#)

Чтобы начать поиск, введите

← → ↻ 🏠 🔒 https://ivanovo.cian.ru/sale/commenda/173654354/ ☆ 📄 📌 ☰

Фотографии (10) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления **Свободное назначение, 182,9 м²** ❤️ В избранное

Ивановская область, Родниковский район, Филисово село

📍 Похожие рядом 🏠 Инфраструктура 🗺 Панорама

250 000 Р ▾
1 367 Р за м²

+7 920 370-64-32

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 15417222

👤 [Отзыв о сайте](#)

Год постройки: 1980 Тип здания: Свободное
Этаж здания: Действующее Площадь участка: 11 га

Чтобы начать поиск, введите

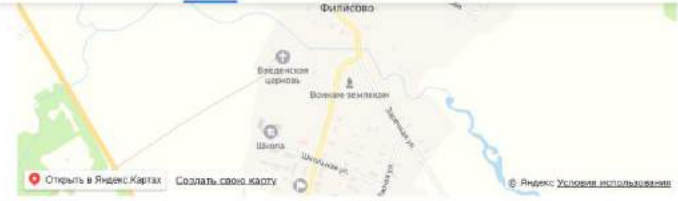
🏠 🔒 https://ivanovo.cian.ru/sale/commenda/173654354/ ☆ 📄 📌 ☰

1624
25.01.2023

https://vivalovo.datalu/sale/commercial/173654354/


Фотографии (10) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 182,9 м² [В избранное](#)



250 000 Р
 1 367 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

+7 920 370-64-32
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


ID 15417222 

Год постройки	1980	Тип здания	Свободное
Категория здания	Действующее	Площадь участка	11 га
Общая площадь	182,9 м ²	Статус участка	В собственности

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

ID 15417222
 4 года 10 месяцев на ЦИАН
[Показать телефон](#)

[Отзыв о сайте](#) [все объявления](#) [Могут подойти](#) [Вы смотрели](#)

Чтобы начать поиск, введите: 

16:24 25.01.2023


Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Ивановской области > Пучковский район > Пучеж > улица Лобы Левниковой

сегодня, 13:20 15 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 991 м²

Ивановская область, Пучеж, ул. Лобы Левниковой, 14/33 На карте

В избранное



4 фото

3 000 000 Р
3 028 Р за м²

+7 908 562-66-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Дельта Риэлти
Документы проверены

На ЦИАН 5 лет Объектов в работе 126

РИЕЛТОР
Елена Владимировна Николаева

991 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Агентство недвижимости "Дельта Риэлти" предлагает к продаже продовольственную базу, расположенную по адресу г. Пучеж, ул. Левниковой, д. 14/33.
На земельном участке расположено несколько объектов: основное помещение, площадью 991,3 кв.м., отдельно стоящее круглый гараж (площадь 240 кв.м., можно использовать как складское помещение) и небольшое кирпичное помещение.
Здание находится в спальном районе, не далеко от Парка культуры и отдыха Летний Парк, таких улиц как: 30 лет Победы, ул. Революционная, ул. Ленина, Краеведческий музей.
Основное помещение состоит из нескольких частей: трех складских помещений, кабинета, нотельной. Вход в каждое помещение осуществляется с фасада здания. Хорошие подъездные пути.
Половина здания отапливается, крыша утеплена. Подведено газовое отопление.
Помещение подойдет для организации производства, склада, магазина строительных материалов.
Возможна аренда с последующим выкупом, приобретение в рассрочку.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

3 000 000 Р Налог НДС не облагается

Фотографии (4) Описание **На карте** Контактное лицо

Свободное назначение, 991 м² В избранное

3 000 000 Р
3 028 Р за м²

+7 908 562-66-15
Пожалуйста, обратите внимание, что нашло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Дельта Риэлти
Документы проверены

На ЦИАН
5 лет

Объектов в работе
126

РИЕЛТОР
Елена Владимировна Николаева

Ивановская область, Пучеж, ул. Любы Левиной, 14/33

Поклоние рядом Инфраструктура Панорама

Условия сделки

Цена	3 000 000 Р	Налог	НДС не облагается
Ставка	3 028 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Отзыв о сайте

Чтобы начать поиск, введите

https://ivanovo.cian.ru/sale/commerdal/274153296/

16:34 25.01.2023

Фотографии (4) Описание **На карте** Контактное лицо

Свободное назначение, 991 м² В избранное

3 000 000 Р
3 028 Р за м²

+7 908 562-66-15
Пожалуйста, обратите внимание, что нашло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Дельта Риэлти
Документы проверены

На ЦИАН
5 лет

Объектов в работе
126

РИЕЛТОР
Елена Владимировна Николаева

Ивановская область, Пучеж, ул. Любы Левиной, 14/33

Поклоние рядом Инфраструктура Панорама

Общая площадь: 991 м²

Открыть в Яндекс.Карты

Создать сводную карту

Яндекс условия использования

Отзыв о сайте

Чтобы начать поиск, введите

https://ivanovo.cian.ru/sale/commerdal/274153296/

16:35 25.01.2023

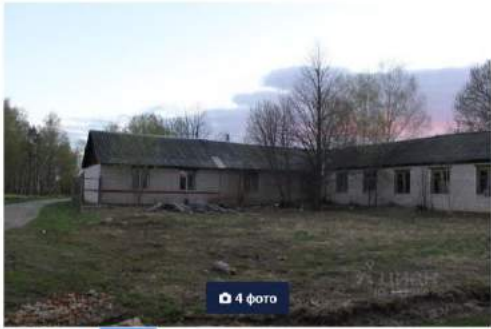
Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Продажа зданий в Ивановской области > Лежневский район > с.Черны > Совхозная улица

3 янв, 15:22 253 просмотра, 0 за сегодня

Здание, 298 м²

Ивановская область, Лежневский район, Черны село, Совхозная ул, 3 На карте

В избранное



4 фото

1 500 000 Р
5 034 Р за м²

+7 920 346-15-57
+7 962 162-89-08

Пожалуйста, напишите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Форвард

Отзыв о сайте

Чтобы начать поиск, введите

298 м² **1 этаж** **1950**
Площадь Этажность Год постройки

В здании располагаются кабинеты, кладовая, коридоры, сопутствующий блок технологических помещений, помещения для размещения инженерных коммуникаций, есть электричество, участок отмежеван, удобно для использования под швейный цех, производство, газ на соседнем участке. Торг.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	1 500 000 Р	Налог	НДС вклочен: 250 000 Р
Ставка	5 034 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Отзыв о сайте

Чтобы начать поиск, введите

16:43
25.01.2023

Фотографии (4) Описание На карте Похожие объявления Здание, 298 м² В избранное

О здании

Год постройки	1950	Высота потолков	2,6 м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Требуется капитальный ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	298 м²		
Площадь участка	0,15 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная		

Естественная вентиляция

Ивановская область, Лезневский район, Черницы село, Совхозная ул., 3

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

1 500 000 Р
5 034 Р за м²

+7 920 346-15-57
+7 962 162-89-08

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Форвард

Ивановская область, Лезневский район, Черницы село, Совхозная ул., 3

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

Здание

Черницкая средняя школа
Школа
Совхозная ул.
Школьная ул.
Центральная ул.
Панель №1

Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту © Яндекс условия использования

Эксперт Почта Пожаловаться

Оставьте отзыв

Чтобы начать поиск, введите

1 500 000 Р
5 034 Р за м²

+7 920 346-15-57
+7 962 162-89-08

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Форвард


Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Аренда зданий в Ивановской области > Тейковский район > Тейково > улица Новоенова

20 дм, 17-41 • 234 просмотра, 0 за сегодня

Здание, 1 018,2 м²

Ивановская область, Тейково, ул. Новоенова, 22 На карте

В избранное



113 021 Р/мес. ↓

История арендной ставки

20 дек 2022	113 021 Р/мес.	+ 13 236 Р
24 дек 2021	126 257 Р/мес.	71

+7 929 641-05-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Военторг
Документы проверены

1 018,2 м² 2 этажа 1965

Площадь Этажность Год постройки

Предлагаем к сдаче в аренду 2-этажное здание, площадью 1018,2 кв.м. Возможно арендовать помещение частями, от 30 кв.м. Цена за 1 кв.м в месяц - 111,0 руб. Все коммуникации подведены, требуют восстановительного кап. ремонта внутри здания. Помещение сдается на длительный срок, находится на открытой территории микрорайона Красные Сосенки г. Тейково. Очень выгодные условия аренды, официальное оформление. Прямая аренда от собственника. Звоните!

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	113 021 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	1 332 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 18 328 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	226 040 Р	Арендные каникулы	-
		Ставка пороговая	-

113 021 Р/мес. ↓

1 332 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС. Без комиссии

+7 800 550-24-71

+7 929 641-05-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Военторг
Документы проверены


Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Ивановской области > Тейковский район > Тейково > улица Новоенова

19 сен. 16:09 330 просмотров, 1 за сегодня Платное

Свободное назначение, 152,1 м²

Ивановская область, Тейково, ул. Новоенова, 4В На карте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↑](#) [↻](#)



2 фото

История арендной ставки

19 сен 2022	20 990 Р/мес.	+ 20 699 Р	-71
21 фев 2022	291 Р/мес.		-60

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Военторг АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

Чтобы начать поиск, введите

<https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/230057578/>

16:59 26.01.2023


Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Ивановской области > Тейковский район > Тейково > улица Новоенова

19 сен. 16:09 330 просмотров, 1 за сегодня Платное

Свободное назначение, 152,1 м²

Ивановская область, Тейково, ул. Новоенова, 4В На карте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↑](#) [↻](#)



2 фото

20 990 Р/мес. +

1,657 Р за м² в год

+7 800 550-24-71

+7 929 641-05-60


Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Военторг АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

Чтобы начать поиск, введите

16:59 26.01.2023

← → ↻ 🏠 🔒 # https://www.cian.ru/rent/commercial/230057578/ 🏠 📷 📄 ☰



152,1 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагается к аренде отдельно стоящее одноэтажное здание. Подходит под размещение детской студии, салона красоты, офиса, парикмахерской, размещения бытовых услуг. Все коммуникации в помещении есть, необходим косметический ремонт. Долгосрочная аренда с официальным оформлением, напрямую от собственника, без посредников. Звоните.

Возможное назначение

- 🏢 Офис
- 🏪 Торговая площадь

Еще: банк, салон красоты, парикмахерская, ателье одежды, салон связи, аптека, бытовые услуги

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)


20 990 Р/мес. ⬆️ ⬇️

1.657 Р за м² в год

+7 800 550-24-71

+7 929 641-05-60

Пожалуйста, нажмите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Военторг 🏆
 📄 Документы проверены

🏠 **Новая сделка**

🔍 Чтобы начать поиск, введите

← → ↻ 🏠 🔒 # https://www.cian.ru/rent/commercial/230057578/ 🏠 📷 📄 ☰ 17:00 26.01.2021

Фотографии (2) **Описание** На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 152,1 м² [❤️ В избранное](#)

Условия сделки

Цена	20 990 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	1 657 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 498 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	41 980 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Степень паровоза	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) ⚠️

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт

20 990 Р/мес. ⬆️ ⬇️

1.657 Р за м² в год


[📌 Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

+7 800 550-24-71

+7 929 641-05-60

Пожалуйста, нажмите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Военторг 🏆
 📄 Документы проверены

🏠 **Новосибирская область, Тейково, ул. Новоженова, 4В**

🔍 Чтобы начать поиск, введите

← → ↻ 🏠 🔒 # https://www.cian.ru/rent/commercial/230057578/ 🏠 📷 📄 ☰ 17:00 26.01.2021

https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_483_m_2118122262

Свободного назначения, 483 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



75 000 Р в месяц ^

- 1 207 \$ в месяц
- 1 237 € в месяц
- 8 896 ¥ в месяц
- 178 189 ¥ в месяц

в месяц за м² 155 Р

- 2 \$
- 2 €
- 18 ¥
- 368 ¥

в год 900 000 Р

- 14 493 \$
- 14 849 €
- 106 756 ¥
- 2 138 275 ¥

в год за м² 1 863 Р



- 30 \$
- 30 €
- 220 ¥
- 1 863 ¥

Сообщения

15:49
06.11.2022

Свободного назначения, 483 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



75 000 Р в месяц v

155 Р в месяц за м², залог 75 000 Р,
без комиссии

8 910 690-45-33

Тимур
Арендодатель
На Авито с июня 2014
Завершено 46 объявлений


5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

15:49
06.11.2022

← → ↻ 🔒 # https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_neduzhimonot/vobodnogo_naznacheniya_483_m_2118122262



75 000 Р в месяц ▾
155 Р в месяц за м², залог 75 000 Р,
без комиссии

8 910 690-45-33

Тимур
Арендодатель
На Авито с июня 2014
Завершено 46 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Отдельно стоящее, двухэтажное здание. Земельный участок общей площадью 918 кв. м. Здание после капитального ремонта. Внутри возможна любая планировка. Большая электрическая мощность. Парковка на 10-15 автомобилей. Оперативный локал, каникулы на въезд. Возможное применение: хостел, медицинская клиника, офис, автосервис, магазин, производство, школа иностранных языков, детский центр, медицинская лаборатория, офис продаж, различные студии, творческая мастерская, представительство, услуги и т.д.

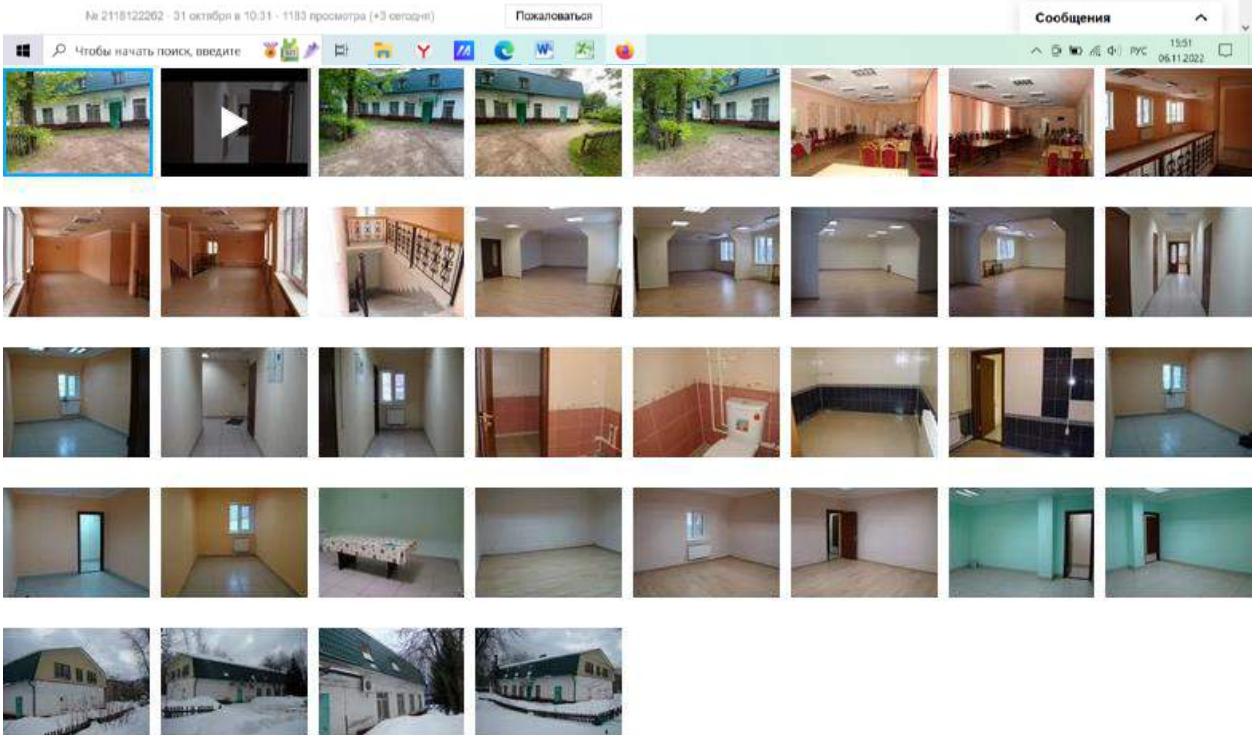
О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2118122262 - 31 октября в 10:31 - 1183 просмотра (+3 сегодня) Пожаловаться

Сообщения

15:51
06.11.2022



Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278350

Настоящий диплом выдан

Ольге Викторовне Мвановой

в том, что он(а) с *"13" ноября 2002* по *"05" июля 2002*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Методиче-*

ской академии оценки

и консультирования

по *программе оценки собственности;*

оценки стоимости имущества

(судебная)

Государственная аттестационная комиссия решением от *05 июля 2002*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мвановой*

Ольги Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки соб-*

ственности, оценки имущества недвижи-

мости (судебная)



Председатель государственной аттестационной комиссии

Игорь Москаль

Город *Москва* № *2002*

Регистрационный номер *53В*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027871-1

« 10 » августа 20 21 г.


Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Ивановой Ольге Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Иванова Ольга Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 370250921575

(инн)

включен в реестр членов РОО:

04 февраля 2008 года, регистрационный № 003408

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001129 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 003408 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 003408 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Иванова Ольга Викторовна
Паспортные данные: Сер. 2413 №665306 выдан Отдел УФМС России по Ивановской обл. в Ленинградском р-не г. Иваново (код подразделения - 370-005) 09.04.2013
Адрес регистрации: 153009, Ивановская область, г. Иваново, ул. Мяснишева, д. 8, кв./оф. 12

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным Судом Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):

8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Иванова Ольга Викторовна
Иванова Ольга Викторовна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Архивный экземпляр Договора страхования № 433-121121/21 от 23.03.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Договора страхования № 7852/21/Н от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)



Копии документов оценочной организации



Форма №

Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИвОценка"

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано

Регистрационная палата администрации города Иваново

(наименование регистрирующего органа)

2 октября 2000 № 5951 серия 364
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	3	7	0	0	0	8	4	9	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

19

(дата)

марта

(месяц прописью)

2003

(год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Иваново

(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России



А.В.Голубев

(подпись, ФИО)

М Серия 37 № 000428821



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	3	3	7	0	0	0	8	4	9	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации 6 ноября 1996 г.

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной
налоговой службы по г. Иваново

3	7	0	2
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

3	7	0	2	1	3	5	5	3	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

3	7	0	2	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника ИФНС России
по г. Иваново



Шаменкова Н.Н.



серия 37 №001366719

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

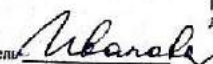
№ 433-561-039903/22


«20» апреля 2022 г.

г. Иваново

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ИиОценка»
ИНН 3702135533
153000, г. Иваново, ул. Подземная 1-я, д. 31
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2.
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области 153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «21» апреля 2022 г. по «20» апреля 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока нековой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.9.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек), в том числе:
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек);
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.9.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (100 000,00).
- 5. ФРАНШИЗА:** 5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (шесть тысяч триста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «29» апреля 2022 г.
6.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2009 г.
- 8. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями

Страхователь: 
117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

Страховщик: 
12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

ИНГОССТРАХ

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.

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

10.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

10.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

10.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

11. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

11.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

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

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

12.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки.

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

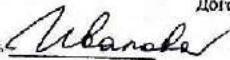
12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки и соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

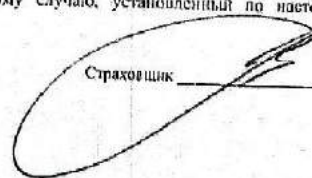
12.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

Страхователь



2

Страховщик



ИНГОССТРАХ

13. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

13.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
13.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицом вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

15.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

15.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

15.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отpravку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – ivozenku@mail.ru, со стороны Страховщика – Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru, filial@ivanovo.ingos.ru;

15.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 7 (4932) 45-85-07, со стороны Страховщика – 7 (4932) 59-09-57, 7 (4932) 59-09-58.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "ИвОценка"

От Страхователя:

Иванова Ольга Викторовна, Директор,
на основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Мочалов Андрей Анатольевич, Директор Филиала
СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области,
доверенность № 8634228-5 от 11.04.2021 г.



Страхователь

Иванова

3

Страховщик

Мочалов

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

КОПИЯ
ВЕРНА

Директор
ООО «ИвОценка»



Иванова О.В.

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-561-051463/23 от 21 апреля 2023 г.

г. Иваново, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»
Юридический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Полевая 1-я, д. 31
ИНН: 3702135533
E-mail: ivozenka@mail.ru
Тел.: +7 (4932) 45-85-07

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
E-mail: Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru, filial@ivanovo.ingos.ru
Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» мая 2023 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2009 г.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судах и арбитражных

Страхователь

Иванова О.В.

Страховщик

[Подпись]

1

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

КОПИЯ
ВЕРНА

Директор
ООО «ИвОценка»
Иванова О.В.



органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на ведение дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

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

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

От Страхователя:

Иванова О. В., Директор, действующая на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Мочалов А. А., Директор Филиала «Ингосстрах» в Ивановской области, действующий на основании № 9802224-51/23 от 23.12.2023 г.



Исп. Кочеткова К. С., тел.: +7 (493) 759-06-97

