



## **БИЗНЕСОЦЕНКА**

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649  
РосБизнесОценка.рф

# **ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 044/02/2023**

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ЗДАНИЯ ФЕЛЬДШЕРСКО-АКУШЕРСКОГО ПУНКТА,  
НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, 1-ЭТАЖНЫЙ (ПОДЗЕМНЫХ  
ЭТАЖЕЙ-0), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ:63,6 КВ.М, ЛИТЕР Б, КА-  
ДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:07:040701:166, С ЗЕМЕЛЬНЫМ  
УЧАСТКОМ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ:620 КВ.М, КАДАСТРО-  
ВЫЙ НОМЕР: 37:07:040701:162, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АД-  
РЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБ-  
ЛАСТЬ, КИНЕШЕМСКИЙ РАЙОН, С.КРАСНОГОРСКИЙ, УЛ.  
ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д.24.**

<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	<b>20 ФЕВРАЛЯ 2023 Г.</b>
<b>ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	<b>14 ФЕВРАЛЯ 2023 Г.</b>
<b>ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:</b>	<b>14 ФЕВРАЛЯ 2023 Г.</b>

г. Кинешма

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	3
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	8
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА .....	8
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	10
4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ .....	11
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	11
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	11
6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ .....	11
6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	12
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ.....	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	13
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	19
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	19
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	24
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ.....	31
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	35
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	37
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	52
9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	63
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	63
10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	63
11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ .....	63
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	67
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	69

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 044/2023 от 14 февраля 2023 года.

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

<b>Объект оценки</b>	Здание фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Красногорский, ул. Центральная, д.24;
<b>Состав объекта оценки</b>	1.Объект капитального строительства- Здание фельдшерско-акушерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, 2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<b>В отчете оценивается право собственности на объект оценки.</b> Право оперативного управления на фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166 принадлежит Областному бюджетному учреждению здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница» ИНН:3703007051, ОГРН: 1023701273144, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210. Право оперативного управления на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162 принадлежит: Областному бюджетному учреждению здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница» ИНН:3703007051, ОГРН: 1023701273144, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478. Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.  Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> и представленных выше документов объекта оценки с кадастровым номером 37: 07:040701:162 - ограничение и обременение права отсутствуют
<b>Дата оценки</b>	14 февраля 2023 года
<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	№ 044/2023 от 14 февраля 2023 года

### 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта разными подходами

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Здание фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания	98834	158334	Не применяется при согласовании

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
	ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Красногорский, ул. Центральная, д.24;			

#### 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Название объекта	Рыночная стоимость, в руб. с НДС
Здание фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Красногорский, ул. Центральная, д.24;	<b>59 899 (ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ДЕВЯНОСТО ДЕВЯТЬ) РУБЛЕЙ.</b>
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Красногорский, ул. Центральная, д.24;	<b>66960 (ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ.</b>

#### 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки).

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

Оценщик, Член Ассоциации  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Коновалов О. А.

Директор ООО «БизнесОценка»

Коновалов О. А.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Здание фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Красногорский, ул. Центральная, д.24;		
Состав объекта оценки	1.Объект капитального строительства- Здание фельдшерско-акушерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, 2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162.		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	1.Объект капитального строительства: Здание фельдшерско-акушерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37:07:040701:166.		
	Конструктивные эле-	Материал	Источник информации

	<b>менты</b>		
	Год постройки	н/св	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210
	Количество этажей в здании	1, подземная этажность-0	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210
	Стены	Деревянные	Визуальный осмотр
	Общая площадь, кв. м.	63,6	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210
Кадастровый номер	37:07:040701:166	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210	
<p>2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37:07:040701:162.</p>			
	<b>Наименование</b>	<b>Величина, описание</b>	<b>Источник информации</b>
	Площадь участка	620 кв. м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478
	Форма участка	Четырёхугольник	Визуальный осмотр
	Кадастровый номер	37:07:040701:162	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478
	Местоположение объекта	Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д.24	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478
	Оцениваемое право	Постоянное (бессрочное) пользование	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<p><b>В отчете оценивается право собственности на объект оценки.</b></p> <p>Право оперативного управления на фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166 принадлежит Областному бюджетному учреждению здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница» ИНН:3703007051, ОГРН: 1023701273144, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210.</p> <p>Право оперативного управления на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП,</p>		

	<p>площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162 принадлежит: Областному бюджетному учреждению здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница» ИНН:3703007051, ОГРН: 1023701273144, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478.</p> <p>Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.</p> <p>Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> и представленных выше документов объекта оценки с кадастровым номером 37:07:040701:162 - ограничение и обременение права отсутствуют</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческого решения. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.</p> <p>Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.</p>
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость.
<b>Предпосылки стоимости</b>	Использование объекта оценки для совершения сделки с ним
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Основанием для установления предпосылок стоимости является предполагаемое использование величины стоимости для залога объекта оценки
<b>Дата оценки</b>	14.02.2023 г.
<b>Специальные допущения</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
<b>Иные существенные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась.</li> <li>2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.</li> <li>3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.</li> <li>4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точ-</li> </ol>

	<p>ность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.</li> <li>6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.</li> <li>7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.</li> <li>8. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.</li> </ol>
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.</li> <li>2. После проведения процедуры согласования Оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</li> <li>3. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.</li> <li>4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.</li> </ol> <p>Иные допущения.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>
<b>Ограничения оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.</li> <li>2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.</li> <li>3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.</li> <li>4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.</li> <li>5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</li> </ol>

	<p>6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.</p> <p>7. От Оценщика не требуется производить обмер земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.</p>
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Копия Технического паспорта на нежилое здание складов на Фоке от 24.04.2007 г..</li> <li>2. Копия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №23-19 от 03.09.2019 г.</li> <li>3. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 17.10.2012 г №37-СС №251324.</li> </ol>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекались
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</b>	Заказчик
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b>	Не требуется

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

<b>Полное наименование</b>	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница»
<b>ОГРН</b>	1023701273144
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	10 ноября 2002 г
<b>Место нахождения</b>	155801, Ивановская обл., г.Кинешма, ул.Нагорная, д.18

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора</b>	Общество с ограниченной ответственностью
--	--



Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка», ИНН/КПП 3703012446 / 370301001
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность застрахована СПАО «Ингосстрах», договор (полис) страхования ответственности Оценщика № 433-561-027168/21 от 24.03.2020г. Срок действия договора (полиса): с 26.03.2021г. по 25.03.2022г
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	1023701272649 от 23.10.2002
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж e-mail: <a href="mailto:rosbiznesocenka@mail.ru">rosbiznesocenka@mail.ru</a> веб-сайт: <a href="http://rosbisnes.ru">http://rosbisnes.ru</a>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	<b>Коновалов Олег Александрович</b>
Почтовый адрес:	155800, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Островского, 9, 2 этаж
Местонахождение оценщика	155800, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Островского, 9, 2 этаж
Номер контактного телефона	+74933158051
Адрес электронной почты:	<a href="mailto:rosbiznesocenka@mail.ru">rosbiznesocenka@mail.ru</a>
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28 октября 2010 года, регистрационный № 0011). Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 27.07.2018 года регистрационный № 2566, <a href="http://srosovet.ru">http://srosovet.ru</a>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<b>Базовое профессиональное образование в области оценочной деятельности:</b> диплом профессиональной переподготовки оценщиков диплом профессиональной переподготовки оценщиков ПП №983098 регистрационный номер 268 от 26 мая 2006 года, НОУ «Московская финансово-промышленная академия», г. Москва, оценка стоимости предприятия (бизнеса); <b>Удостоверение о повышении квалификации</b> 372402436662 регистрационный номер 069-2017 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет» Институт дополнительного профессионального образования, г. Иваново, 2017 <b>Удостоверение о повышении квалификации</b> 771801619303 регистрационный номер 15.16 И/ПК-60 по дополнительной профессиональной программе «Экспертиза и проверка отчетов об оценке» ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» г. Москва, 2019. <b>Квалификационный аттестат эксперта</b> саморегулируемой организации оценщиков № 000033-006 бланковый номер 001565-АА006, выданным на основании протокола от 20.09.2013 № 19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» (№ Р/99 от 20.08.2013 г.) на неограниченный срок.

	<p><b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019932-1</b> от 31 мая 2021 г. «Оценка недвижимости» выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201</p> <p><b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019933-2</b> от 31 мая 2021 г. «Оценка движимого имущества» выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201</p> <p><b>Диплом о профессиональной переподготовке № 904294</b> по программе «Подготовка управленческих кадров для организации народного хозяйства РФ», ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный энергетический университет имени В.И. Ленина» по программе «Финансовый менеджмент», 2011.</p> <p><b>Диплом о профессиональной переподготовке АА-I № 002830</b> по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» с правом ведения профессиональной деятельности в области судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости, регистрационный номер Д-0297/17 от 31.07.2017, ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Полис №433-561-027248/21 от 24.03.2021 г., лимит ответственности <b>5 000 000 рублей</b> . Срок страхования с 26.03.2021 по 25.03.2022 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2005 года
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Настоящим оценщик Коновалов О. А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Коновалов О. А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Коновалов О. А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

### 3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке **внешние** организации и отраслевые специалисты **не привлекались**.

#### **5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

В ходе проведения работ по оценке Оценщиком применялись следующие стандарты оценки:

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 стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017);
- правила деловой и профессиональной этики.

#### **6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

##### **6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Специальные допущения не использовались.

##### **6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ**

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась.

2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.

3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.
6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.
7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.
8. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.

### **6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ**

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Информация об уровне существенности приведена в разделе 6.5.

### **6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.
4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммунаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.

7. От Оценщика не требуется производить обмер земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.

## **6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ**

В соответствии с положениями п. 16 ФСО I Оценщик приводит профессиональное суждение в области оценочной деятельности для определения уровня существенности.

Определение уровня существенности нужно для:

- формирования «прочих допущений» (см. п. 10.3);
- выбора объектов-аналогов;
- принятия решения о (не)внесении корректировок;
- определения уместного уровня округления

(<https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>).

Профессиональное суждение делается Оценщиком самостоятельно, оно может основываться на методических и аналитических материалах, например: А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с. (раздел 3.3).

## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемых оценщиком.

#### **I. Законы и нормативные акты:**

- 1) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);

#### **II. Методическая литература**

- 1) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 118. январь 2022 г.;
- 2) Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие / О.М. Вагжагмаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.:Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия);
- 3) Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие. – М.: – Стройинформиздат. – 256 с.;
- 4) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
- 5) Справочник оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021;
- 6) Справочник оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021.
- 7) Справочник оценщика недвижимости-2019. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2019
- 8) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

#### **III. Специализированные информационные источники:**

- 1) Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosovet.ru>;
- 2) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>;

- 3) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>;
  - 4) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Ивановской области. Режим доступа: <http://to37.rosreestr.ru/>
  - 5) Интернет портал: <https://www.avito.ru>.
- В отчете могут быть использованы и другие источники информации.

## **7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210.
2. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478.

## **7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.3.1. Сведения об имущественных правах**

#### **В отчете оценивается право собственности**

Право оперативного управления на фельдшерско-акушерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер: 37:07:040701:166 принадлежит

Областному бюджетному учреждению здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница» ИНН:3703007051, ОГРН: 1023701273144, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210.

Право оперативного управления на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер: 37:07:040701:162 принадлежит:

Областному бюджетному учреждению здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница» ИНН:3703007051, ОГРН: 1023701273144, на основании

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478.

### **7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

Согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.

Согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> и представленных выше документов объекта оценки с кадастровым номером 37:07:040701:162 - ограничение и обременение права отсутствуют

### **7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Нежилое здание, используются по назначению (в качестве нежилого здания), инженерные коммуникации подключены.

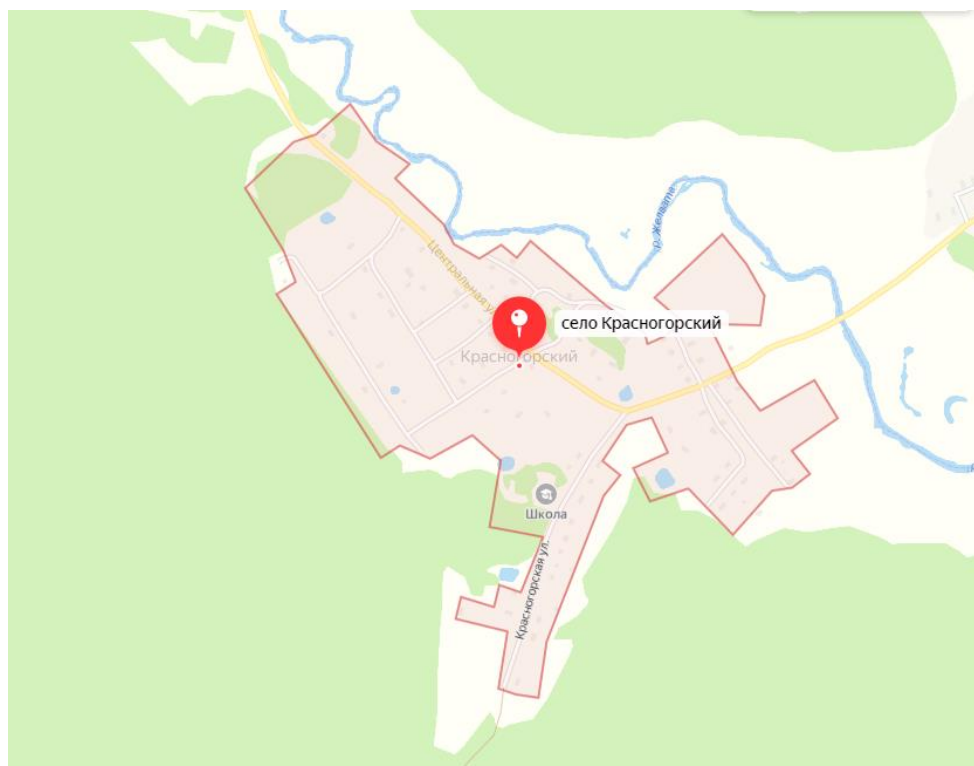
### **7.3.4. Местоположение и транспортная доступность**

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д.24

**Красногорский** — село в Кинешемском районе Ивановской области. Входит в Ласкарихинское сельское поселение.

## География

Расположено в восточной части поселения, на правом берегу реки Желваты, левого притока Волги.



**Рис.1** Месторасположение объекта оценки.

**Таблица 8 . Описание местоположения объекта недвижимости**

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д.24	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210.
Улица	ул. Центральная	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210.
Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры	Преобладающая застройка – жилая	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути – заасфальтированы находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года.	Визуальный осмотр
Экологические факторы управляемые	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

**Вывод:** Положительными факторами расположения объекта оценки является: удовлетворительная экологическая обстановка района, удовлетворительная транспортная доступность. Отрицательных факторов не выявлено.

### 7.3.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Характеристики земельного участка представлены в следующей таблице:

**Таблица 9. Общая характеристика земельного участка**

Наименование	Величина, описание	Источник информации
Площадь участка	620 кв. м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478
Форма участка	Четырехугольник	Визуальный осмотр
Кадастровый номер	37:07:040701:162	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478
Местоположение объекта	Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д.24	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478
Оцениваемое право	Постоянное (бессрочное) пользование	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-22344478

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, входящих в объект оценки.

Основные характеристики объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке и входящих в объект оценки, приведены в следующей таблице:

**Таблица 10. Основные характеристики здания**

Конструктивные элементы	Материал	Источник информации
Год постройки	н/св	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210
Количество этажей в здании	1, подземная этажность-0	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210
Стены	Деревянные	Визуальный осмотр
Общая площадь, кв. м.	63,6	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210
Кадастровый номер	37:07:040701:166	Свидетельство о государственной регистрации права от 19 июля 2013 г №37-СС №350210

### 7.3.6. Сведения об устаревании и обесценивании

#### Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда, постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр.

На основании визуального осмотра, представленных Заказчиком документов, были выявлены следующие конструктивные элементы объекта оценки и признаки износа по каждому из элементов.

**Таблица 11. Признаки физического износа по конструктивным элементам**

Наименование элементов здания	Материалы и конструкции	Признаки износа согласно визуальному осмотру
Фундамент	Кирпичный	В удовлетворительном состоянии
Стены	Бревенчатые	В удовлетворительном состоянии
Перегородки	деревянные	В удовлетворительном состоянии
Перекрытие	Деревянное утепленное	В удовлетворительном состоянии



Наименование элементов здания	Материалы и конструкции	Признаки износа согласно визуальному осмотру
Кровля	Шифер	В удовлетворительном состоянии
Полы	деревянные с окраской	В удовлетворительном состоянии
Проемы	Оконные – деревянные, дверные межкомнатные – деревянные, входная дверь – деревянная	В удовлетворительном состоянии
Внутренняя отделка	Стены обои, потолок- окраска	В удовлетворительном состоянии
Внутренние санитарно-технические устройства	Отопление, электроосвещение,	В удовлетворительном состоянии

### 7.3.7. Сведения об устареваниях

#### Понятие устаревания

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов:

- а) функциональное,
- б) внешнее (экономическое).

#### Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

#### Внешнее (экономическое) устаревание

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

### **Характеристика устаревания исследуемого нежилого здания**

Устаревание, понимаемое как потеря стоимости имущества в связи с функциональным и внешним обесценением. Элементы отделки нежилого здания выполнены с применением материалов, актуальных для времени строительства объекта.

Экономические внешние факторы. Для исследуемого нежилого здания были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения исследуемого нежилого здания);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории исследуемого нежилого здания);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость исследуемого нежилого здания по сравнению с другими аналогичными объектами в Ивановской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование исследуемого нежилого здания, также не зафиксированы.

**Таким образом, объект оценки подвержен физическому износу. Функциональное и внешнее устаревание объекта оценки не выявлено.**

### **8.4.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

## **7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур второго этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта недвижимости.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, **объект оценки, по которому рассчитывается рыночная стоимость, может рассматриваться, в качестве жилых зданий или объектов культурного наследия.**

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

### **8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Социально-экономическое положение России за 2022 года.<sup>1</sup>

Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 100,8%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,4%.

По данным обследования деловой активности в январе 2023 г., в котором приняли участие 646 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 1%

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 94,3%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 100,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,5%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 103,1%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,2%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 92,9%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 124,2%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 91,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 85,9%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 102,1%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 110,4%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,3%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 94,5%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 87,5%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 80,9%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 100,0%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 90,9%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 107,8%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,9%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,6%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,1%.

---

<sup>1</sup> <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801.?print=1>

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 96,2%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 94,6%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 108,6%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 69,3%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,2%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,4%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,2%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,0%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 107,0%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,1%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 101,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 91,8%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 55,3%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 52,6%

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 97,5%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 93,8%.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2022 г., по предварительным данным, составил 153,8 млн тонн (в весе после доработки), что на 26,7% больше уровня предыдущего года. Производство семян подсолнечника (в весе после доработки) снизилось в 2022 г. на 7,5% за счет сокращения убранных площадей (на 17,1%). Валовой сбор сахарной свеклы увеличился на 1,2%, что обусловлено ростом урожайности (на 12,3%), при уменьшении убранных площадей (на 10,0%). Льноволокна получено на 7,0% меньше, чем в предыдущем году, за счет сокращения убранных площадей (на 11,7%). Валовой сбор картофеля увеличился на 4,3% вследствие роста урожайности (на 6,2%). Сбор овощей уменьшился на 0,1% за счет уменьшения убранных площадей (на 5,3%).

Животноводство. На конец декабря 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,5 млн голов (на 0,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 0,8% меньше), свиней - 27,7 млн (на 5,8% больше), овец и коз - 20,7 млн (на 1,1% меньше), птицы - 550,8 млн голов (на 2,2% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,0% поголовья крупного рогатого скота, 6,4% свиней, 45,6% овец и коз (на конец декабря 2021 г. - соответственно 38,6%, 7,4%, 45,9%).

В сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,4%, коров - на 0,2%, поголовье свиней увеличилось на 7,1%, овец и коз - на 0,7%, птицы - на 3,0%. В 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, увеличилось производство основных продуктов животноводства.

В сельскохозяйственных организациях удельный вес производства крупного рогатого скота на убой в 2022 г. составил 8,1% от общего объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) (в 2021 г. - 8,8%), свиней - 40,7% (39,9%), птицы - 50,7%, как и год назад.

Реализация продукции. В 2022 г. возросла продажа зерна и основных продуктов животноводства всеми сельхозпроизводителями. В хозяйствах всех категорий, по расчетам, реализовано по всем каналам 92,6 млн тонн зерна (102,8% к уровню 2021 г.), 5,9 млн тонн картофеля (98,1%), 6,6 млн тонн овощей (94,8%), 14,9 млн тонн скота и птицы (в живом весе) (103,7%), 24,9 млн тонн молока (104,6%), 36,1 млрд штук яиц (105,1%).

## **Строительство**

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2022 г. составил 12865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 января 2023 г.), выделены ассигнования в размере 1020,9 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 900,8 млрд рублей, на строительство 1145 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Жилищное строительство. В декабре 2022 г. возведено 2,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 9,9 тыс. жилых домов. Всего построено 175,0 тыс. новых квартир.

В 2022 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 1204 места, мотели на 149 мест, кемпинги на 22 места, 51 плавательный бассейн с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 30 спортивных сооружений с искусственным льдом, 152 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 221,4 тыс. кв. метров, стадионы на 12,7 тыс. мест.

## **Розничная торговля**

Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. - 4201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в 2021 г. - 95,4% и 4,6% соответственно), в декабре 2022 г. - 95,3% и 4,7% (в декабре 2021 г. - 95,5% и 4,5% соответственно).

В декабре 2022 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с ноябрем 2022 г. на 15% (в сопоставимых ценах), с декабрем 2021 г. - уменьшились на 3,6%. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,2% против 8,3% в декабре 2021 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 39,4%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (14,2%), обувь (6,0%), компьютеры (4,2%), игры и игрушки (3,6%), бытовые электротовары (3,5%).

## **Оптовая торговля**

Оборот оптовой торговли в 2022 г. составил 121743,5 млрд рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к 2021 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

В 2022 г. оборот оптовой торговли на 79,3% формировался организациями оптовой торговли (в 2021 г. - на 78,1%), оборот которых составил 96561,9 млрд рублей, или 86,8% (в сопоставимых ценах) к 2021 году.

В IV квартале 2022 г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 6,2 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 74,5% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную, 15,2% прогнозируют ее улучшение в I квартале 2023 г., 67,5% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 17,3% - что ухудшится. Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле в IV квартале 2022 г. составил (-4,8%) против (-1,6%) в IV квартале 2021 года.

Таким образом, по итогам анализа социально-экономического развития РФ можно сделать следующие выводы:

1. Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.
2. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд рублей.
3. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2022 г. составил 12865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.
4. Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. - 4201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.
5. Оборот оптовой торговли в 2022 г. составил 121743,5 млрд рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к 2021 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

## 8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за январь - декабрь 2022 года<sup>2</sup> характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост введенного жилья на 8,2% (по РФ – на 11,0%) и объема платных услуг населению - на 0,9% (по РФ – на 3,2%).

За отчетный период снизились такие показатели, как: объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 1,2%, оборот розничной торговли - на 1,8% (по РФ – на 6,7%) и оборот общественного питания - на 13,8%.

В структуре розничного товарооборота преобладает доля продовольственных товаров - 53,3%, непродовольственные товары составили соответственно – 46,7%.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 96,7% (по РФ – 99,4%). Снижение индекса промышленного производства на 3,3% связано со снижением производства по основным видам экономической деятельности промышленности.

В обрабатывающих производствах снижение составило 0,4%, в добыче полезных ископаемых – 11,2%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 12,9% и в производствах по обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – 14,7%.

Однако в отдельных отраслях обрабатывающих производств отмечен значительный рост производства: компьютеров, электронных и оптических изделий – на 25,9%; лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 20,8%; машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 13,5% и металлургического – на 12,1%; электрического оборудования – на 10,8%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: в производстве одежды – 107,2%, в производстве текстильных изделий – 97,2%. Объем отгруженной продукции предприятий по производству одежды и текстильных изделий вырос на 26,7% до 112,1 млрд рублей.

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

В структуре обрабатывающих производств за январь – декабрь 2022 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 44,1%; машиностроение – 27,9%; производство пищевых продуктов и напитков – 6,6%.

<sup>2</sup> <http://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/>

Удельный вес этих отраслей составляет 78,6% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Среднегодовой индекс потребительских цен (далее ИПЦ) за 2022 год вырос на 16,0% к уровню 2021 года, непродовольственные товары подорожали на 19,1%, продовольственные товары - на 15,7%, цены на услуги выросли на 11,4%.

В декабре ИПЦ по сравнению с ноябрем вырос на 0,2% (по РФ – на 0,8%).

Наибольшее влияние на увеличение инфляции в декабре по сравнению с предыдущим месяцем оказал рост цен на услуги – на 2,7%. При этом наблюдалось снижение цен на продовольственные товары - на 0,4 процентного пункта и на непродовольственные товары – на 0,6 процентного пункта.

Объем инвестиций в основной капитал за январь - сентябрь 2022 года составил 30,6 млрд рублей, или 124,7% к соответствующему периоду 2021 года (по РФ – 105,9%).

За 11 месяцев 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 9,1%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 93,8% (по РФ - 98,9%).

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 31.12.2022 составил 0,5% (на 31.12.2021 – 0,7%), по РФ – 0,7%.

**Таблица 12. Основные показатели**

<b>Показатели</b>	<b>январь - декабрь 2022 года</b>	<b>в % к январю – декабрю 2021 года</b>
<b>Индекс промышленного производства, %</b> в том числе:	-	96,7
добыча полезных ископаемых, %	-	88,8
обрабатывающие производства, %	-	99,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	85,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	87,1
<b>Объем инвестиций в основной капитал</b> (январь – сентябрь 2022 года), млн рублей	30 556,0	<b>124,7</b>
<b>Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м</b>	392,4	<b>108,2</b>
<b>Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство»,</b> млн рублей	58 993,3	98,8
<b>Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – сентябрь 2022 года),</b> млн рублей	21 565,8	<b>105,6</b>
<b>Оборот розничной торговли, млн рублей</b>	237 873,5	98,2
<b>Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей</b>	50 743,1	<b>100,9</b>
<b>Оборот общественного питания, млн рублей</b>	7 795,6	86,2
<b>Индекс потребительских цен среднегодовой</b> (к январю – декабрю 2021 года), %	-	116,0
<b>Индекс потребительских цен</b> (декабрь к декабрю 2021 года), %	-	112,7
<b>Индекс потребительских цен</b> (декабрь 2022 года к ноябрю 2022 года), %	-	<b>100,2</b>
<b>Среднемесячная заработная плата</b> (январь – ноябрь 2022 года), рублей	35 103,5	<b>109,1</b>
<b>Реальная заработная плата (январь – ноябрь 2022 года), %</b>	-	93,8

Показатели	январь - декабрь 2022 года	в % к январю – декабрю 2021 года
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец декабря, %	0,5	-

**По итогам анализа социально-экономического развития Ивановской области можно сделать следующие выводы:**

- 1) Отмечен рост введенного жилья на 8,2% (по РФ – на 11,0%) и объема платных услуг населению - на 0,9% (по РФ – на 3,2%).
- 2) В структуре розничного товарооборота преобладает доля продовольственных товаров - 53,3%, непродовольственные товары составили соответственно – 46,7%.
- 3) Индекс промышленного производства (ИПП) составил 96,7% (по РФ – 99,4%). Снижение индекса промышленного производства на 3,3% связано со снижением производства по основным видам экономической деятельности промышленности.
- 4) Наибольший удельный вес в промышленности региона продолжают занимать отрасли обрабатывающих производств - 88,4%, доля добычи полезных ископаемых остается наименьшей - 0,4%.
- 5) В структуре обрабатывающих производств за январь – декабрь 2022 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 44,1%; машиностроение – 27,9%; производство пищевых продуктов и напитков – 6,6%.
- 6) За 11 месяцев 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 9,1%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 93,8% (по РФ - 98,9%).

### 8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Определение сегмента рынка

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

*Земельные участки вне поселений - межселенные территории:*

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;



- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

*Жилье - жилые здания и помещения:*

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

*Коммерческая недвижимость:*

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

*Промышленная недвижимость:*

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

*Недвижимость социально-культурного назначения:*

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

**Таблица 13. Классификация рынков недвижимости**

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

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
  - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
  - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.

4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости Ивановской области. Данное предположение подтверждается фактическим использованием объекта на дату осмотра.

#### Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости.

Обзор рынка основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе.

В нижеследующих таблицах собрана информация относительно предложений к продаже и сделках объектов капитального строительства. Первоначально необходимо проанализировать рынок купли-продажи объекта оценки за указанный период времени по всем его сегментам. Это необходимо для определения уровня и диапазонов цен в целом на рынке. Далее на основе полученных данных представлена информация относительно объектов недвижимости коммерческого назначения.

Таблица 14. Предложения о продаже объектов недвижимости коммерческого назначения Ивановской области

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
Здание	349,5	20.01.2023	641 000	1834	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Лухский р-н, Лухское городское поселение, пос. городского типа Лух, Октябрьская ул., 13	<a href="https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_349.5_m_2578791495">https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_349.5_m_2578791495</a>
Здание	464,1	15.01.2023	3 500 000	7541	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Кинешма, Брест-Литовская улица, 20	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_464.1_m_2610630283">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_464.1_m_2610630283</a>
Здание	982,3	18.01.2023	11 000 000	11198	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Кинешма, Социалистическая ул., 10	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_982.3_m_2403557207">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_982.3_m_2403557207</a>
Здание	249,3	23.01.2023	340 000	1364	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Гаврилово-Посадский р-н, Гаврилов Посад, ул. Карла Либкнехта, 2А	<a href="https://www.avito.ru/gavrilovo_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilov_posad_-249.3_m_1500070305">https://www.avito.ru/gavrilovo_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilov_posad_-249.3_m_1500070305</a>
Здание	548,5	23.01.2023	4 290 000	7821	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Заволжский р-н, Заволжское городское	<a href="https://www.avito.ru/zavolzhske/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_548.5_m_2108300977">https://www.avito.ru/zavolzhske/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_548.5_m_2108300977</a>

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
						поселение, Заволжск, Спортивная ул., 7А	
Здание	165,5	26.01.2023	598 382	3616	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Ильинский р-н, пос. городского типа Ильинское-Хованское, Кооперативная ул., 2	<a href="https://www.avito.ru/ili-nsko-hovanskoe/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-165.6-m-263577-9959">https://www.avito.ru/ili-nsko-hovanskoe/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-165.6-m-263577-9959</a>
Здание	183,2	20.01.2023	1 553 000	8477	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Юрьевец, Советская улица, 85	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya-oblast-yurevets/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-ploschadyu-1832-kv.-m-2739070998">https://www.avito.ru/ivanovskaya-oblast-yurevets/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-ploschadyu-1832-kv.-m-2739070998</a>
Здание	400	26.01.2023	2 500 000	6250	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Ильинский р-н, пос. городского типа Ильинское-Хованское, Советская ул., 3	<a href="https://www.avito.ru/ili-nsko-hovanskoe/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-400-m-27687672-53">https://www.avito.ru/ili-nsko-hovanskoe/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-400-m-27687672-53</a>

Далее представлены общие результаты анализа рынка объектов недвижимости свободного назначения по Ивановской области в период до даты оценки.

**Таблица 15. Анализ предложений о продаже объектов недвижимости свободного назначения**

Показатели	Значение показателя
Количество наблюдений	8
Минимальная цена 1 кв. м, руб.	1364
Максимальная цена 1 кв. м, руб.	11198
Средняя цена 1 кв. м, руб.	6013
Медиана, в руб.	6896

В ходе анализа предложений объектов недвижимости свободного назначения по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 8 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 6013 рублей.

### **Аренда недвижимости свободного назначения**

Рынок аренды помещений умеренно развит. Спросом в настоящее время пользуются небольшие помещения, пригодные для организации мелкого производства: автосервис, производство металлоконструкций, деревообрабатывающее производство, производство пищевой продукции, а также торговые помещения для розничной торговли.

Ставки арендной платы за нежилые помещения в большинстве случаев напрямую связываются арендодателями с доходностью располагающегося в нем бизнеса.

В нижеследующей таблице собрана информация по предложениям аренды по объектам свободного назначения.

**Таблица 16. Данные по предложениям аренды объектов свободного назначения**

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Арендная плата, руб./кв.м. в мес.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Назначение	Адрес	Источник информации
Помещение	350	25.01.2023	35000	100	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Вичуга, ул. Виноградовых, 10А	<a href="https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_1461393473">https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_1461393473</a>
Помещение	111	10.01.2023	30 000	270	Торгового назначения	Ивановская область, Кинешма, улица Аристарха Макарова, 7/2	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_111_m_23_97784238">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_111_m_23_97784238</a>
Помещение	95	27.01.2023	20 900	220	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Приволжский р-н, Приволжское городское поселение, Приволжск, ул. Фрунзе, 1А	<a href="https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95_m_2725325305">https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95_m_2725325305</a>
Помещение	72	09.01.2023	25 000	347	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Кинешма, улица Бредихина, 2	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_-_prodam_72_m_25_55865785">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_-_prodam_72_m_25_55865785</a>
Помещение	632,3	23.01.2023	139 106	220	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Тейково, Молодёжная ул., 11	<a href="https://www.avito.ru/teyково/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_632.3_m_2062137274">https://www.avito.ru/teyково/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_632.3_m_2062137274</a>
Помещение	410	19.01.2023	61 500	150	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Приволжский р-н, Приволжское городское поселение, Приволжск, Советская ул., 1/1	<a href="https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_410_m_2176062983">https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_410_m_2176062983</a>
Помещение	60	20.01.2023	20 000	333	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Кинешма, ул. имени Островского, 26	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2103417273">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2103417273</a>
Помещение	390	11.01.2023	46 800	120	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Кинешма, ул. имени Юрия Горохова, 16	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_390_m_1032694482">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_390_m_1032694482</a>
Помещение	160	13.01.2023	34 560	216	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, ул. Ульянова, 10	<a href="https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2484600902">https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2484600902</a>
Помещение	350	19.01.2023	70 000	200	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Вичуга, Ленинградская ул., 105	<a href="https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadi_pod_shveynogo_proizvodstvo_ot_350_m">https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadi_pod_shveynogo_proizvodstvo_ot_350_m</a>

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Арендная плата, руб./кв.м. в мес.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Назначение	Адрес	Источник информации
							<a href="#">2236586718</a>
Помещение	192	25.01.2023	50 000	260	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Кинешма, ул. Аристарха Макарова, 3	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_kommercheskoe_pomeschenie_2461489268">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_kommercheskoe_pomeschenie_2461489268</a>
Помещение	180	22.01.2023	30 000	167	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Вичуга, Ульяновская ул., 26/5	<a href="https://kvartelia.ru/vichuga/sdam/proizvodstvennaya-ploschad-180-m-ulyanovskaya-ul-26-5-6662862">https://kvartelia.ru/vichuga/sdam/proizvodstvennaya-ploschad-180-m-ulyanovskaya-ul-26-5-6662862</a>
Помещение	180	15.01.2023	20 000	111	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Вичуга, ул. Курского, 7/77	<a href="https://kvartelia.ru/vichuga/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-180-m-ul-kurskogo-7-77-5305783">https://kvartelia.ru/vichuga/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-180-m-ul-kurskogo-7-77-5305783</a>
Помещение	250	07.01.2023	50 000	200	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Вичуга, ул. Покровского, 26Б	<a href="https://kvartelia.ru/vichuga/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-250-m-ul-pokrovskogo-26b-5726240">https://kvartelia.ru/vichuga/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-250-m-ul-pokrovskogo-26b-5726240</a>
Помещение	269,3	10.02.2023	18 851	70	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Тейково, ул. Новоженова, 16А	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_269.3_m_2478154330">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_269.3_m_2478154330</a>
Помещение	152,1	23.01.2023	20 990	138	Помещение свободного назначения	Ивановская область, Тейково, ул. Новоженова, 4	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.1_m_2062633589">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.1_m_2062633589</a>
Количество наблюдений							16
Минимальная цена 1 кв. м, руб.							70
Максимальная цена 1 кв. м, руб.							347
Средняя цена 1 кв. м, руб.							195
Медианное значение цены 1 кв. м, руб.							200

В ходе анализа предложений об аренде объектов недвижимости свободного назначения Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 16 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 195 руб./кв. м/мес.

### Обзор рынка земельных участков

В начале 2023 года в Ивановской области продолжил развиваться рынок земельных участков. Основную долю предложения земельных участков Ивановской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

**Таблица 17. Данные о предложениях земельных участков**

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м.	Категория земель	Адрес	Источник информации
Земельный участок	1500	05.01.2023	45 000	30	Земли под ИЖС	Ивановская область, Кинешемский р-н, д. Горки, Завражная ул.	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1321_593055?src=item_map">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1321_593055?src=item_map</a>
Земельный участок	1500	12.01.2023	250 000	167	Земли под ИЖС	Ивановская область, Кинешемский р-н, Луговское сельское поселение, д. Горки	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_24381_77067">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_24381_77067</a>
Земельный участок	1500	17.01.2023	200 000	133	Земли под ИЖС	Ивановская область, Кинешемский р-н, Луговское сельское поселение, д. Луговое	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_24122_95387">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_24122_95387</a>
Земельный участок	1200	13.01.2023	320 000	267	Земли под ИЖС	Ивановская область, Кинешемский р-н, с. Решма, ул. Победы	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_11932_45366">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_11932_45366</a>
Земельный участок	3300	15.01.2023	550 000	167	Земли под ИЖС	Ивановская область, Кинешемский р-н, Луговское сельское поселение, д. Поспелиха Старая	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_33sot_izhs_26699_71918">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_33sot_izhs_26699_71918</a>
Земельный участок	2000	21.01.2023	200 000	100	Земли под ИЖС	Ивановская область, Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, с. Решма, ул. Победы	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1579_776621">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1579_776621</a>
Земельный участок	800	27.01.2023	100 000	125	Земли под ИЖС	Ивановская область, Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, д. Дьячево	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_238446_1953">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_238446_1953</a>

В следующей таблице представлен анализ предложений по продаже земельных участков.

**Таблица 18. Анализ предложений по продаже земельных участков**

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	7
Минимальное значение, руб./1 кв. м	30
Максимальное значение, руб./1 кв. м	267
Среднее значение, руб./1 кв. м	141
Медианное значение цены 1 кв. м, руб.	133

На основе имеющейся информации о предложениях с земельными участками можно сделать следующие выводы:

1. На рынке предлагаются земельные участки разных размеров.
2. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади земельного участка. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене. Можно отметить обратную логарифмическую зависимость этих показателей.
3. В ходе анализа предложений земельных участков по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 7 наблюдений.

4. Наибольшее количество предложений, представленных на рынке в открытом доступе, находится в диапазоне от 30 до 267 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 141 руб.

**На основе имеющей информации можно сделать следующие выводы:**

1. В ходе анализа предложений объектов недвижимости коммерческого назначения по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 8 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 6013 рублей.
2. В ходе анализа аренды объектов недвижимости помещений свободного назначения по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 16 наблюдений. При этом среднее значение аренды 1 квадратного метра недвижимости составляет 195 рублей.
3. В ходе анализа предложений земельных участков по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 7 наблюдений.
4. Наибольшее количество предложений, представленных на рынке в открытом доступе, находится в диапазоне от 30 до 267 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 141 руб.
5. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади объекта недвижимости. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене.
6. На разброс цен предложений и аренды объектов коммерческого назначения обычно влияют следующие ценообразующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная и пешеходная доступность.

#### 8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

Анализ и значение ценообразующих факторов основан на следующих материалах, размещенных в свободном открытом доступе.

**1. Местоположение объекта.** Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот. При оценке производственных помещений наиболее важным фактором является местоположения объекта относительно **транспортных магистралей**, а не удаленности от центра города.

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационно-обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр. 134-135.

Таблица 19. Скидки на местоположение объекта оценки

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к областному центру	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1	1	1	1	1
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,78	0,99
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82	0,70	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75	0,67	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,60	0,64	0,54	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1	1	1	1	1

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к областному центру	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,81	0,75	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75	0,67	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,60	0,63	0,54	0,69
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80

**2. Площадь объекта.** Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр. 327.

**Таблица 20. Корректировка на площадь объекта по арендной ставке**

Площадь	Аналоги				
	0-125	125-300	300-750	750-1500	1500 и более
0-125	1,0	1,10	1,12	1,38	1,41
125-300	0,91	1,00	1,02	1,26	1,29
300-750	0,89	0,98	1,0	1,23	1,26
750-1500	0,72	0,80	0,81	1,00	1,03
1500 и более	0,71	0,78	0,79	0,98	1,00

**3. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Для корректировки времени предложения можно воспользоваться индексы цен КО-ИНВЕСТ, выпуск 118, опубликованные в январе 2022 года, с. 148

**Таблица 21. Индексы изменения цен на строительно-монтажные работы**

Месяц, год	Фактические и прогнозные индексы к 01.01.1991 г,	Прирост цен, % в квартал
Декабрь 20	125,348	0,475
Март 21	129,895	0,848
Июнь 21	130,978	0,834
Сентябрь 21	132,062	0,827
Декабрь 21	133,145	0,820
Март 22	134,228	0,813
Июнь 22	137,149	0,844
Сентябрь 22	138,296	0,897
Декабрь 22	139,444	0,838

Значения прироста цен за период времени, в том числе, представленные в вышеприведенной таблице, рассчитаны по следующей формуле:

$$K_t = \left( \frac{I_1}{I_0} - 1 \right) \times 100\%, \quad (1)$$

Где  $K_t$  – значение прироста цен за период времени, %;

$I_1$  – индекс цен для объекта оценки;

$I_0$  – индекс цен для объекта аналога.

**4. Факт сделки (уторговывание).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравни-



тельный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр.460,461.

Выбор конкретного этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом фактором ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

**Таблица 22. Скидки на торг (объекты капитального строительства)**

Показатель	Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
<b>Цены предложений объектов</b>					
Объекты свободного назначения	15,0%	14,2%	15,8%	9,5%	20,5%
<b>Арендные ставки объектов</b>					
Объекты свободного назначения	14,0%	13,1%	14,95%	8,7%	19,3%

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

Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи.

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

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

**8. Тип площади.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа площади.

**9. Использование или назначение объекта.**

Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения во Владимирской области стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

**10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.** Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

**11. Техническое состояние объекта.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций.

**12. Состояние внутренней отделки.** Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если они находятся с отделкой или без нее, чем объект оценки.

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр.432.

**Таблица 23. Внутренняя отделка**

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	Комфорт-	Типовой	Требует	Требует

	ный ремонт (отделка премиум)	ремонт (отделка стандарт)	косметического ремонта	капитального ремонта
Комфортный ремонт (отделка премиум)	1	1,19	1,33	1,50
Типовой ремонт (отделка стандарт)	0,84	1,00	1,12	1,26
Требует косметического ремонта	0,75	0,9	1	1,13
Требует капитального ремонта	0,67	0,79	0,89	1

**13.Этажность.** Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если они находятся на других этажах, чем объект оценки.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр.370.

**Таблица 24. Этаж расположения**

Показатель	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
<b>Удельная цена</b>					
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	0,930	1,0
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	0,73	1,0
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	0,60	0,87

**14.Наличие отдельного входа.** Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если присутствует отдельный вход.

**15. Расположение относительно «Красной линии».** Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

**16. Транспортная и пешеходная доступность.** На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным на сайте Стат Рилти

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы относительно рынка недвижимости Ивановской области:

1. На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
2. Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
3. Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются финансовое состояние предприятий, доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, уровень занятости населения и величина доходов.
4. Рост цен на новые и вторичные объекты цены примерно одинаковый. Также необходимо отметить, что доля рыночной стоимости объекта капитального строительства в едином объекте недвижимости велика.

5. Главными ценообразующими факторами при сдаче в аренду помещений торгово-офисного назначения являются: оживленность прилегающих улиц, уровень пешеходной и транспортной доступности, близость объекта к культурно-историческому центру города близость, удобство и качество подъездных путей, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения, состояние внутренней отделки, наличие/отсутствие парковочных мест.

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы относительно рынка недвижимости Ивановской области:

**Выводы:**

1. На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
2. Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
3. Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются финансовое состояние предприятий, доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, уровень занятости населения и величина доходов.
4. Предложение будет определяться, прежде всего, активностью девелоперских компаний, состоянием предприятий строительного сектора, земельной политикой государства и регионов, уровнем роста цен на строительные материалы и строительно-монтажные работы, налоговым давлением на сектор.
5. Рост цен на новые и вторичные объекты цены примерно одинаковый. Также необходимо отметить, что доля рыночной стоимости объекта капитального строительства в едином объекте недвижимости велика.
6. Главными ценообразующими факторами при продаже/аренде зданий коммерческого назначения являются: оживленность прилегающих улиц, уровень пешеходной и транспортной доступности, близость объекта к культурно-историческому центру города близость, удобство и качество подъездных путей, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения, состояние внутренней отделки, наличие/отсутствие парковочных мест.

**9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

**9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Таблица 25. Этапы оценки

Наименование этапа	Факт выполнения
1. Согласование задания на оценку путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке объекта оценки	Проведено

Таблица 26. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Выполнено, перечень документов отражен в п. 7 Отчета
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Расхождений между фактическим состоянием объекта оценки и информации, отраженной в документах, не выявлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.  Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> и представленных выше документов объекта оценки с кадастровым номером 37:07:010218:2- ограничение и обременение права – аренда
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода

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 (пункт 1 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V»).

Согласно п. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. При использовании сравнительного подхода необходимо выполнить следующие шаги:

- Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиям продажи.
- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условия продажи.

- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости оценки.

**Согласно п. 23 ФСО-7 «Оценка недвижимости»** доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. **Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

**Согласно п. 24 ФСО-7 «Оценка недвижимости»** затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. При расчете затратным необходимым условием является достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

- 1) оценка затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта;
- 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 3) расчет выявленных видов износа;
- 4) оценка рыночной стоимости земельного участка;

5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки затрат на воспроизводство (замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

## **9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **9.2.1. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 22. ФСО-7 «Оценка недвижимости» 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. 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 определенные элементы сравнения;

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

#### **Возможность применения сравнительного подхода к оценке.**

**К объектам недвижимости в рамках оценки их рыночной стоимости Оценщик счел возможным применить сравнительный подход.**

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку. Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

#### **Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.**

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы:

**1. Метод валового рентного множителя.** Используется валовый рентный множитель – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением.

Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Преимущества метода заключаются в следующем: использование этого метода позволяет оценщику достаточно оперативно получить приближенную оценку стоимости объекта имущества, а также спрогнозировать в среднем доходность имущества того или другого вида; значение валового рентного множителя уже включает в себя различия сопоставимых объектов (для имущества, потребительская ценность которого меньше, меньше также и его рыночная стоимость и поступающие платежи), поэтому его величину не нужно корректировать в зависимости от различий оцениваемого и сопоставимых объектов.

**2. Метод сравнения продаж/предложений.** Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

**Обоснование выбора метода.** Оценщиком было принято решение использовать метод **сравнения продаж/предложений**, поскольку рынок коммерческих объектов умеренно развит для того, чтобы подобрать для расчета сопоставимые аналоги.

Отказ от применения метода валового рентного множителя обоснован тем, что данный метод не учитывает такие параметры, как расходы на использование объекта и риски, связанные с этим использованием и дает достаточно приближенную оценку.

## **9.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

### **РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **Выбор объектов-аналогов**

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений о продаже объектов свободного назначения в городах Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 8.3 отчета) на дату оценки к продаже предлагается умеренное количество объектов.

#### **Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов**

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов будут использованные следующие элементы сравнения согласно п. 22, подпункт ФСО-7 «Оценка 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, 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.

Результаты сравнительного анализа объектов-аналогов представим в виде следующей таблицы:

Таблица 27. Сравнительный анализ объектов-аналогов по всем элементам сравнения

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_349.5_m_2578791495">https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_349.5_m_2578791495</a>	<a href="https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilov_posad_-249.3_m_1500070305">https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilov_posad_-249.3_m_1500070305</a>	<a href="https://www.avito.ru/ilinskijsko-hovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_165.6_m_2635779959">https://www.avito.ru/ilinskijsko-hovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_165.6_m_2635779959</a>
Адрес объекта	Ивановская область, Лухский р-н, Лухское городское поселение, пос. городского типа Лух, Октябрьская ул., 13	Ивановская область, Гаврилово-Посадский р-н, Гаврилов Посад, ул. Карла Либкнехта, 2А	Ивановская область, Ильинский р-н, пос. городского типа Ильинское-Хованское, Кооперативная ул., 2
Общая площадь, кв. м.	349,5	249,30	165,5
Цена предложения, руб.	641000	340000	598382
Цена предложения, руб./кв. м.	1 834	1 364	3 616
<b>Качество прав:</b>			
- имущественные права на земельный участок	собственность	аренда	собственность
- обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- сервитуты	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<b>Условия финансирования</b>			
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка:			
- дата сделки / предложения	фев.23	январь.23	январь.23
- Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
<b>Местоположение:</b>			
- район расположения	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
- качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
- Транспортная доступность / подъездные пути	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.
<b>Вид использования и (или) зонирование</b>			
Физические характеристики:			
- Этажность	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
- Общая площадь, кв. м.	349,5	249,3	165,5
- Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (деревянные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (деревянные стены)	Конструктивные характеристики являются не сопоставимыми (кирпичные стены)
Физическое состояние объекта	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Состояние внутренней отделки объекта	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
- Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) одно-типны.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) одно-типны.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) одно-типны.
<b>Экономические характеристики:</b>			
- уровень операционных расходов	Типичные	Типичные	Типичные
- условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные
- состав арендаторов	Нет информации	Нет информации	Нет информации
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

#### Обоснование введенных корректировок.

**Корректировка на качество прав.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием до-



говоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. У объекта аналога № 2, земельный участок находится в аренде. Применяем корректировку в размере  $(0,85/1)-1*100\% = 18\%$ . Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020, стр. 67

**Корректировка на условия финансирования.** Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов влияют на цену объекта оценки лишь в том случае, когда продавец предоставляет рассрочку платежа покупателю объекта. По всем объектам-аналогам, предлагаемым к продаже, информация о цене представлена на сайтах без отсрочки платежа. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

**Корректировка на условия продажи.** Условия продажи - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

**Корректировка на условия рынка.** Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку время предложения / сделку, корректировку на торг.

- **корректировка на время предложения.** Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке).

В данном случае дата оценки – февраль 2023 года. Объекты-аналоги предлагаются к продаже до даты оценки. Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

- **корректировка на торг.** При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Все объекты-аналоги предлагается к продаже, поэтому ко всем аналогам применим скидку. Величина корректировки на торг принимается в размере значения  $-20,5\%$

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр. 463.

**Корректировка на местоположение** включает в себя корректировку на район расположения, качество окружения, транспортную доступность.

- **корректировка на район расположения.** Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021. стр. 72.

Объект оценки расположен в Ивановской области, в Кинешемском районе, который относится к прочим населенным пунктам. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 0,48

Объекты аналоги 1,2,3 расположены в Ивановской области в прочих населенных пунктах. Коэффициент согласно справочника для объектов аналогов составляет 0,50. Корректировка составит:  $(0,48/0,50-1)*100\%=-4\%$ .

**Корректировка на транспортную доступность.** Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике Стат Риэлт

Объект оценки расположен на удалении от автодорог. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 1,08

Объекты аналоги 1,2,3 приближены к автодорогам. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 1,0. Корректировка составит:  $(1-1,08)*100\%=-8\%$ .

- *корректировка на качество окружения.* Оцениваемые помещения и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – смешанную застройку. В ближайшем окружении помимо жилых домов расположены магазины и другие объекты социальной инфраструктуры. Корректировка не применялась.

**Корректировка на текущее использование.** Стоимость объектов недвижимости зависит от назначения и использования объекта недвижимости. Объект оценки и аналоги имеют одинаковое использование (производственные объекты), корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

**Корректировка на физические характеристики** включает в себя корректировку на этажность объекта, площадь, тип объекта, конструктивные характеристики, физическое состояние объекта, внутреннюю отделку, состояние инженерных коммуникаций.

- *корректировка на этажность.* Ввиду того, что оценивается здание, а не помещение, то корректировку на этажность не применяем, поэтому объект оценки рассчитывается без учета этажности аналогов.

- *корректировка на тип объекта.* Объект оценки является зданием, объекты аналоги являются отдельно стоящими зданиями, поэтому корректировку не применяем.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки отличается от площади объекта-аналога.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр.328.

Для объекта аналога № 1 составляет  $(1,20-1)*100\% = 20,00\%$ .

Для объекта аналога № 2 составляет  $(1,14-1)*100\% = 14,00\%$ .

Для объекта аналога № 3 составляет  $(1,14-1)*100\% = 14,00\%$ .

- *корректировка на конструктивное исполнение*

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021.стр.443

Объект оценки деревянное здание. Объект аналог кирпичное здание. Конструктивное исполнение несопоставимо. Применяем корректировку в размере  $-20\% (0,8/1-1)*100\%$ .

- *корректировка на физическое состояние.*

Объект оценки и объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не применялась.

- *корректировка на внутреннюю отделку.* Объект оценки и объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не применялась.

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* У объекта оценки отсутствует водоснабжение. Коэффициент корректировки составляет 0,91. У объектов аналогов 1,2,3 присутствует водоснабжение. Коэффициент корректировки составляет 1. Применяем корректировку в размере:  $-9\% (0,91/1-1)*100\%$

Корректировка принята согласно интернет портала Статриэлти.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3043-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

**Корректировка на экономические характеристики** включает в себя корректировку на уровень операционных расходов, состав арендаторов, условия аренды. Относительно объекта оценки и всех объектов-аналогов можно сказать, что уровень операционных расходов относительно данных помещений находится на уровне среднеотраслевых значений, значительных капитальных вложений не требуется. В тоже время, так как оценка ведется без учета обременений и ограничений, корректировка не производилась.

**Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**, не применяется ввиду отсутствия движимого имущества.

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (2)$$

где

n – количество аналогов;

$K_i$  – искомый коэффициент i-го аналога;

$S_i$  – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

$i = 1, \dots, n$ .

**Таблица 28. Расчет весовых коэффициентов**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг ( $S_i$ ), %/100	41,00%	52,65%	55,00%
$1/(1+S_i)$	0,70921986	0,65510597	0,64516129
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	2,009		
Весовые коэффициенты, %	35,29358%	32,60066%	32,10577%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в следующей таблице:

**Таблица 29. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_349.5_m_257879_1495">https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_349.5_m_257879_1495</a>	<a href="https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilov_posad_-_249.3_m_1500070_305">https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilov_posad_-_249.3_m_1500070_305</a>	<a href="https://www.avito.ru/ilinsko-hovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_165.6_m_263_5779959">https://www.avito.ru/ilinsko-hovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_165.6_m_263_5779959</a>
Адрес объекта		Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д. 24	Ивановская область, Лухский р-н, Лухское городское поселение, пос. городского типа Лух, Октябрьская ул., 13	Ивановская область, Гаврилово-Посадский р-н, Гаврилов Посад, ул. Карла Либкнехта, 2А	Ивановская область, Ильинский р-н, пос. городского типа Ильинское-Хованское, Кооперативная ул., 2
Общая площадь	кв. м.	63,60	349,5	249,30	165,5
Цена предложения с учетом НДС, руб.	руб.		641000	340000	598382
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	руб.		1 834	1 364	3 616
Обременения (ограничения) имущественных прав		собственность	собственность	аренда	собственность
Коэффициент		1,00	1,00	0,85	1,00
Корректировка, %	%		0%	18%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, руб.	руб.		0	241	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 834	1 605	3 616
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 834	1 605	3 616
<i>Сервитуты</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 834	1 605	3 616
<b>Корректировка на условия финансирования:</b>					
<i>Условия финансирования</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 834	1 605	3 616
<b>Корректировка на условия продажи:</b>					
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 834	1 605	3 616
<b>Корректировка на условия рынка:</b>					
<i>Дата предложения / сделки</i>		фев.23	фев.23	январ.23	январ.23
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 834	1 605	3 616
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-20,500%	-20,500%	-20,500%
Корректировка, руб.	руб.		-376	-329	-741
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 458	1 276	2 875
<b>Корректировка на местоположение:</b>					
<i>Район расположения</i>		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
<i>Коэффициент согласно справочника</i>		0,48	0,5	0,5	0,5
Корректировка, %	%		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Корректировка, руб.	руб.		-58	-51	-115
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 400	1 225	2 760
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 400	1 225	2 760
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Не удовлетворительная транспортная доступ-	Удовлетворительная транспортная доступ-	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		ность	ность		
Коэффициент		1,08	1	1	1
Корректировка, %	%		-8%	-8%	-8%
Корректировка, руб.	руб.		-112	-98	-221
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 288	1 127	2 539
<b>Корректировка на использования (зонирования):</b>					
Текущее использование		Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 288	1 127	2 539
<b>Корректировка на физические характеристики:</b>					
<i>Тип объекта</i>		Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 288	1 127	2 539
<i>Этажность</i>		Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 288	1 127	2 539
<i>Площадь</i>	кв.м.	63,6	349,5	249,3	165,5
<i>Коэффициент согласно справочника</i>			1,20	1,14	1,14
Корректировка, %	%		20%	14%	14%
Корректировка, руб.	руб.		258	158	355
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 545	1 284	2 894
<i>Конструктивные характеристики</i>		Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (деревянные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (деревянные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (деревянные стены)	Конструктивные характеристики являются не сопоставимыми (кирпичные стены)
<i>Коэффициент</i>		0,8	0,8	0,8	1
Корректировка, %	%		0,0%	0%	-20%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	-579
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 545	1 284	2 316
<i>Физическое состояние объекта</i>		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 545	1 284	2 316
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Отсутствует водоснабжение	Однотипные	Однотипные	Однотипные
<i>Коэффициент</i>		0,91	1	1	1
Корректировка, %	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Корректировка, руб.	руб.		-139	-116	-208
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 406	1 169	2 107
<b>Корректировка на эко-</b>					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>номические характеристики:</b>					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 406	1 169	2 107
<i>Условия аренды:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		1 406	1 169	2 107
<i>Состав арендаторов:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		<b>1 406</b>	<b>1 169</b>	<b>2 107</b>
Сумма корректировок по модулю			566,92	663,06	1 478,50
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (Si), %/100	%		<b>41,00%</b>	<b>52,65%</b>	<b>55,00%</b>
$1/(1+Si)$	руб.		0,70921986	0,65510597	0,64516129
Весовые коэффициенты	%		35,29358%	32,60066%	32,10577%
Вклад в стоимость	руб.		496	381	677
<b>Среднее значение (цена 1 кв. м)</b>	руб.	<b>1 554,00</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка</b>	Руб.	<b>98 834</b>			

По всем объектам-аналогам общая величина корректировок без учета корректировок на торг не превышает 30 %, что подтверждает корректность выбранных объектов-аналогов.

**Расчетная величина стоимости здания фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д.24, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:**

**98 834 (ДЕВЯНОСТО ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ) РУБЛЯ.**

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

### **Выбор объектов-аналогов**

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже земельных участков в Кинешемском районе Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки, на дату оценки к продаже предлагается умеренное количество аналогичных объектов.

### **Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения**

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов будут использованные следующие элементы сравнения согласно п. 22, подпункт е ФСО-7 «Оценка 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, 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;

В данном случае все объекты аналоги, так же, как и объект оценки, относятся к категории земельных участков, предназначенных под жилую застройку, имеют сопоставимую площадь, расположены в г. Наволоки Ивановской области.

Результаты сравнительного анализа представим в виде следующей таблицы:

**Таблица 30. Описание объектов-аналогов для земельного участка**

Элементы сравнения	Участок 1	Участок 2	Участок 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_157_9776621">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_157_9776621</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2412_295387">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2412_295387</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2384_461953">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2384_461953</a>
Месторасположение (зонирование)	Ивановская область, Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, с. Решма, ул. Победы	Ивановская область, Кинешемский р-н, Луговское сельское поселение, д. Луговое	Ивановская область, Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, д. Дьячево
Площадь земельного участка, кв. м.	2000	1500	800
Стоимость земельного участка, руб.	200 000,00	200 000,00	100 000,00
Цена продажи 1 кв. м. участка в рублях	100	133	125
Дата предложения	янв.23	янв.23	янв.23
Качество окружения	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Имущественные права	собственность	собственность	собственность
Разрешенное использование	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Топография земельного участка	местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ

### Выбор единиц сравнения

В качестве основной размерной характеристики земельных участков в кадастровых паспортах и свидетельствах о государственной регистрации прав собственности применяется в качестве единиц измерения 1 м<sup>2</sup> площади земельного участка.

Учитывая изложенное выше, в качестве единицы сравнения для определения стоимости земельного участка, входящего в объект оценки, в рамках сравнительного подхода принимается цена 1 м<sup>2</sup> площади земельного участка, так как данный показатель является основным количественным параметром для разноразмерных по площади земельных участков.

### Обоснование введенных корректировок.

**Корректировка на наличие строений на участке.** Земельный участок оценивается как свободный от капитальных строений. Объекты аналоги свободны от строений. Корректировку не применяем.

**Корректировка на качество прав.** Полнота прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими

к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Объект оценки находится в собственности. Объекты аналоги № 1,2,3 в собственности. Корректировку не применяем.

Корректировку применяем согласно данным объекта можно воспользоваться согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, стр. 67.

У объекта оценки земельный участок находится в собственности. Корректировку не применяем.

**Корректировка на условия рынка.** Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку время предложения / сделку, корректировку на торг.

**Корректировка на торг.** При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается на уровне среднего значения – 10,1%, что соответствует середине интервала, согласно данным «Справочнике оценщика недвижимости-2020 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, стр. 214.

**Корректировка на время предложения.** Дата оценки – февраль 2023 года. Объекты-аналоги предлагаются до даты оценки. Разница между датой продажи объектов-аналогов и датой оценки не превышает двух месяцев (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана ориентировочно четырех месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

**Корректировка по текущему использованию (зонированию).** Объект оценки относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения нежилого здания ФАП, аналоги относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием под ИЖС. Корректировка по данному элементу сравнения применяем в размере:  $4\% = (1 - 1,04) * 100\%$ .

Согласно данным «Справочнике оценщика недвижимости-2020 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, стр. 168.

**Корректировка на местоположение** включает в себя корректировку на район расположения, качество окружения, транспортную доступность.

- *корректировка на район расположения.*

Объект оценки расположен в Ивановской области, в Кинешемском районе, который относится к прочим населенным пунктам. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 0,50

Объекты аналоги 1,2,3 расположены в Ивановской области в прочих населенных пунктах. Коэффициент согласно справочника для объектов аналогов составляет 0,50. Корректировка составит:  $(0,50/0,50 - 1) * 100\% = 0\%$ .

Корректировка на район расположения принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2020 Часть 1. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, с. 190.

*Корректировка на качество окружения.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – жилая застройка. Корректировка не производилась.



**Корректировка на транспортную доступность.** Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике Стат Риэлт

Объект оценки расположен на удалении от автодорог. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 1,08

Объекты аналоги 1,2,3 приближены к автодорогам. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 1,0. Корректировка составит:  $(1-1,08)*100\%=-8\%$ .

**Корректировка на доступ к объекту.** Корректировку на доступ к объекту применяем согласно данным объекта можно воспользоваться согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, стр. 217. Объект оценки имеет свободный доступ к объекту. У объектов аналогов свободный доступ к объекту. Корректировку не применяем.

**Корректировка на физические характеристики** включает в себя корректировку на площадь, топологию и наличие инженерных коммуникаций.

- **корректировка на площадь объекта.** Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. В п. 9.4 было приведено обоснование величины корректировки на площадь земельного участка. Корректировку на площадь применяем согласно данным объекта можно воспользоваться согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, стр. 97. Коэффициент корректировки для объектов-аналогов составляет:

Объект-аналог 1 –1,17, или 17,0%;

Объект-аналог 2 – 0, или -0,0%;

Объект-аналог 3 – 0 или -0,0%

- **корректировка на наличие систем инженерных коммуникаций.** Инженерные коммуникации и внутриплощадочные сети являются улучшениями земельного участка, они являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания. Собственник не предполагает самостоятельную эксплуатацию инженерных коммуникаций без здания. То есть данные инженерные коммуникации возводятся (приобретаются) собственником только с целью эксплуатации самого здания (их эксплуатирование непосредственно связано с эксплуатацией самого здания). Поэтому инженерные коммуникации учитываются в составе объектов капитального строительства.

При разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом:

1. Возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям относится на стоимость незастроенного земельного участка.
2. Стоимость внешних и внутренних инженерных сетей, и коммуникаций от границы балансовой принадлежности до внутренней разводки, стоимость локальных инженерных систем учитывается в стоимости объектов капитального строительства.

В рамках настоящего отчета, для объектов-аналогов данный фактор рассматривается только как возможность подключения к коммуникациям, наличие точек подключения к коммуникациям по периметру участков. Сами инженерные коммуникации входят в стоимость улучшений и в расчет рыночной стоимости незастроенного участка не входят.

На участках-аналогах, согласно визуальному осмотру, есть возможность подключения к инженерным коммуникациям, которые проходят по границе участка, в частности к сетям электроснабжения. Объект оценки находится в Кинешемском районе.

Согласно визуальному осмотру, по всем улицам, на которых расположены объекты-аналоги, проходят наземные линии электропередач. На улицах расположены жилые и нежилые здания, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, корректировка по данному фак-

тору для объектов-аналогов не применялась, так как у всех объектов-аналогов имеется возможность подключения к аналогичным инженерным коммуникациям.

### Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (3)$$

где:

n – количество аналогов;

$K_i$  – искомый коэффициент i-го аналога;

$S_i$  – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

$i = 1, \dots, n$ .

**Таблица 31. Расчет весовых коэффициентов**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг ( $S_i$ ), %/100	29%	12%	12%
$1/(1+S_i)$	0,775	0,893	0,893
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	2,560		
Весовые коэффициенты, %	30,27027%	34,86486%	34,86486%

**Таблица 32. Определение рыночной стоимости земельного участка**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные заказчика	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1579776_621">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1579776_621</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_241229_5387">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_241229_5387</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2384461_953">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2384461_953</a>
Адрес объекта		Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д. 24	Ивановская область, Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, с. Решма, ул. Победы	Ивановская область, Кинешемский р-н, Луговское сельское поселение, д. Луговое	Ивановская область, Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, д. Дьячево
Общая площадь, кв. м.	кв. м.	620	2000	1500	800
Цена, руб.	руб.		200 000,00	200 000,00	100 000,00
Цена, руб./кв. м.	руб.		100	133	125
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Сегмент рынка		размещение нежилого здания	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС
<b>Корректировка на наличие строений на участке:</b>					
Наличие строений на участке		Оценивается как свободный от капитальных строений	Оценивается как свободный от капитальных строений	Оценивается как свободный от капитальных строений	Оценивается как свободный от капитальных строений
Корректировка	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	руб.		100	133	125
<b>Корректировка на качество прав:</b>					
<i>Имущественные права</i>					
Коэффициент корректировки	к-т	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	%	1,00	1,00	1,0	1,00
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб.	руб.		100,00	133,00	125,00
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>					
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		100,00	133,00	125,00
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>					
Корректировка, %	%		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		100,00	133,00	125,00
<i>Сервитуты</i>					
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		100,00	133,00	125,00
<b>Корректировка на условия финансирования:</b>					
<i>Условия финансирования</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		100,00	133,00	125,00
<b>Корректировка на условия продажи:</b>					
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		100,00	133,00	125,00
<b>Корректировка на условия рынка:</b>					
<i>Дата предложения / сделки</i>		янв.23	янв.23	янв.23	янв.23
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		100,00	133,00	125,00
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>					
Корректировка, %	%		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, руб.	руб.		-10,10%	-10,10%	-10,10%
Корректировка, руб.	руб.		-10,00	-13,00	-13,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		90,00	120,00	112,00
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование:</b>					
<i>Текущее использование (сегмент рынка)</i>		для размещения здания ФАБ	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС
<i>Коэффициент</i>		1,000	1,040	1,040	1,040
Корректировка, %	%		4,00%	4,00%	4,00%
Корректировка, руб.	руб.		3,60	4,80	4,48
Скорректированная цена, руб.	руб.		94,00	125,00	116,00
<b>Корректировка на местоположение:</b>					
<i>Район расположения</i>		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
<i>Коэффициент по местоположению</i>		0,50	0,50	0,50	0,50
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		94,00	125,00	116,00
<i>Качество окружения</i>		Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		94,00	125,00	116,00
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>					
Корректировка, %	%	Удален от автодорог	Приближен к автодорогам	Приближен к автодорогам	Приближен к автодорогам
Корректировка, руб.	руб.	1,08	1	1	1
Корректировка, руб.	руб.		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, руб.	руб.		-7,52	-10,00	-9,28
			86,00	115,00	107,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Корректировка на физические характеристики:</b>					
<i>Площадь объекта</i>	кв. м.	620,0	2 000,0	1 500,0	800,0
Коэффициент корректировки	к-т	1,00	1,17	1,00	1,00
Корректировка, %	%		17,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		15	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		101,00	115,00	107,00
<i>Топология земельного участка</i>		местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		101,00	115,00	107,00
<i>Инженерные коммуникации</i>			Имеется возможность подключения к сетям электро-снабжения, канализации, водоснабжения	Имеется возможность подключения к сетям электро-снабжения, канализации, водоснабжения	Имеется возможность подключения к сетям электро-снабжения, канализации, водоснабжения
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		101,00	115,00	107,00
<b>Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>					
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>	<b>руб.</b>		<b>101,00</b>	<b>115,00</b>	<b>107,00</b>
Сумма корректировок по модулю	руб.		25,74	14,80	13,76
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		<b>29%</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>
Весовые коэффициенты	%		30,27027%	34,86486%	34,86486%
Вклад в стоимость	руб.		31,00	40,00	37,00
<b>Среднее значение (цена 1 кв. м)</b>	<b>руб.</b>	<b>108,00</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка</b>	<b>руб.</b>	<b>66 960</b>			

Расчетная величина стоимости земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д.24, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

**66 960 (ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ.**

### 9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 23. ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков,
- методом капитализации по расчетным моделям.

<b>Метод прямой капитализации</b>	Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, факти-
-----------------------------------	---

	ческое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
<b>Метод дисконтирования денежных потоков</b>	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. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;</li> <li>• имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;</li> <li>• потоки доходов и расходов носят сезонный характер;</li> <li>• оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;</li> <li>• объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).</li> </ul>
<b>Метод капитализации по расчетным моделям</b>	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; Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ**

Ниже изложен порядок применения данных этапов. При определении рыночной стоимости методом капитализации по расчетным моделям соблюдается следующая последовательность действий:

- 1) Расчет ставки 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.
- 2) Расчет величины регулярного денежного потока с ожидаемой динамикой его изменения.
- 3) Расчет рыночной стоимости объекта оценки как частного прогнозного денежного потока и ставки капитализации.

### **Расчет ставки капитализации**

Ставку капитализации принимаем равной 15% согласно Справочника оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021 стр.29, стр. 62.

### **Расчет величины регулярного денежного потока**

Для определения уровня доходности, обеспечиваемого объектами капитального строительства, произведем расчет потенциальной величины арендной платы за здания, расположенные на земельном участке, являющемся объектом оценки.

*Потенциальный валовый доход (ПВД)* – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода ис-

пользуются рыночные данные и прогнозы риэлторов, оценщиков о величине и изменениях арендных ставок по аналогичным объектам.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S \quad (4)$$

A – ставка арендной платы (годовая, месячная);

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта).

Определим величину арендопригодной площади, а также распределим ее на типы помещений (торговая, офисная, производственно-складская и т.д.). Источником информации является технический паспорт (экспликация помещений), а также сопоставление данных паспорта с фактическим состоянием и использованием помещений (во время осмотра оценщиком объекта оценки).

Оцениваемая арендопригодная площадь составляет-  $63,6 \times 0,86 = 54,696$  кв.м.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

**Потенциальный валовый доход (ПВД)** – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода используются рыночные данные и прогнозы риэлторов, оценщиков о величине и изменениях арендных ставок по аналогичным объектам.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S \quad (5)$$

A – ставка арендной платы (годовая, месячная);

S – арендопригодная площадь.

- Исполнитель определил единицу сравнения – ставка аренды 1 кв. м. в месяц общей площади объекта.

#### **Определение величины арендной платы**

Определение арендной ставки определим методом сравнения продаж. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемыми и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемыми. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

#### **Выбор объектов-аналогов**

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений аренды объектов недвижимости в Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 9.3 отчета) на дату оценки к аренде предлагается умеренное количество объектов аналогов.

#### **Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов**

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов будут использованные следующие элементы сравнения согласно п. 22, подпункт е ФСО-7 «Оценка недвижимости».

Данные об объектах-аналогах для объекта оценки приведены в следующей таблице:

**Таблица 33. Описание объектов-аналогов**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	<a href="https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ploschadi_pod_shveynogo_proizvodstvo_ot_350_m_2236586718">https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ploschadi_pod_shveynogo_proizvodstvo_ot_350_m_2236586718</a>	<a href="https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.1_m_2062633589">https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.1_m_2062633589</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_390_m_1032694482">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_390_m_1032694482</a>
Адрес объекта	Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д. 24	Ивановская область, Вичуга, Ленинградская ул., 105	Ивановская область, Тейково, ул. Новоженева, 4	Ивановская область, Кинешма, ул. имени Юрия Горохова, 16
Площадь, кв. м.	63,60	350	152,1	390
Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес. с учетом НДС		200	138	120
Качество прав:	Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Сервитуты	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Способ платежа	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж
Коммунальные расходы	Без учета коммунальных расходов	Арендная ставка не включает коммунальные расходы		
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	янв.23	янв.23	янв.23	янв.23
Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение	Предложение	Предложение
Район расположения	Прочие населенные пункты	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр с развитой промышленностью
Качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Транспортная доступность / подъездные пути	Не удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность
Текущее использование	здание	здание	здание	здание
Этажность / тип входа	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (деревянные стены)	Конструктивные характеристики являются не сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются не сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются не сопоставимыми (кирпичные стены)
Физическое состояние объекта	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Внутренняя отделка объекта	Требуется ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны. Отключено водоснабжение	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень операционных расходов	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

### Определение единицы сравнения

Типичным для рынка аренды зданий (нежилых помещений) удельным показателем является величина арендной платы, отнесенная к единице площади. В дальнейших анализах и расчетах используется единица сравнения – величина рыночной арендной платы за 1 (один) квадратный метр площади помещения в течение 1 (одного) года, то есть определяется рыночная арендная ставка за 1 кв.м./мес./руб.

### Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

**Корректировка на качество прав.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Имущественные права, наличие сервитутов, обременения договоров аренды у объекта оценки и аналогов одинаковые. Корректировка не вносится.

**Корректировка на условия финансирования** включает в себя корректировку по способу платежа, условиям договора аренды и поправку на величину операционных расходов.

- *корректировка по способу платежа* у объекта оценки и объектов-аналогов аналогичные, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

- *корректировка по условиям договора аренды.* Условия договора аренды - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

**Корректировка на условия аренды.** Условия продажи - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

**Корректировка на условия рынка.** Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку время предложения / сделку, качество прав, корректировку на торг.

- *корректировка на время предложения.* Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке).

В данном случае дата оценки – февраль 2023 года. Объекты-аналоги предлагаются к продаже до даты оценки. Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

- *корректировка на торг.* При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается в размере значения -19,3%.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр.463.

**Корректировка на местоположение** включает в себя корректировку на район расположения, качество окружения, транспортную доступность.



- *корректировка на район расположения.* Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021. стр. 72.

Объект оценки расположен в Ивановской области, в Кинешемском районе, который относится к прочим населенным пунктам. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 0,49

Объекты аналоги 1,2,3 расположены в Ивановской области в райцентрах сельскохозяйственных районов. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 0,61. Корректировка составит:  $(0,49/0,61-1)*100\%=-19,67\%$ .

***Корректировка на транспортную доступность.*** Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике Стат Риэлт

Объект оценки расположен на удалении от автодорог. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 1,08

Объекты аналоги 1,2,3 приближены к автодорогам. Коэффициент согласно справочника для объекта оценки составляет 1,0. Корректировка составит:  $(1-1,08)*100\%=-8\%$ .

***Корректировка на текущее использование.*** Стоимость объектов недвижимости зависит от назначения и использования объекта недвижимости. Все объекты-аналоги и объект оценки имеют схожее назначение, поэтому корректировка не применяется.

***Корректировка на физические характеристики*** включает в себя корректировку на этажность объекта, площадь, конструктивные характеристики, физическое состояние объекта, внутреннюю отделку, состояние инженерных коммуникаций.

- *корректировка на этажность.* Ввиду того, что оценивается здание целиком, то корректировку на этажность не применяем, поэтому объект оценки рассчитывается без учета этажности аналогов.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр. 169.

Объект-аналог 1 – 1,12, или 12%;

Объект-аналог 2 – 1,1, или 10%;

Объект-аналог 3 – 1,12 или 12,0%

- *корректировка на конструктивное исполнение.*

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021.стр.443

Объект оценки деревянное здание. Объекты аналоги кирпичные здания. Конструктивное исполнение несопоставимо. Применяем корректировку в размере -20%  $(0,8/1-1)*100\%$ .

- *корректировка на техническое состояние конструктивных элементов.* Все объекты - аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, поэтому корректировку не применяем.

- *корректировка на состояние внутренней отделки здания.* Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Офисно-торговая недвижимость

и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр. 432.

Внесение корректировки на техническое состояние в большинстве случаев обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, требуется ремонт. Аналоги 1,2,3 имеют стандартный ремонт. Корректировку применяем в размере  $(0,79/1-1)*100\% = -21\%$

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* У объекта оценки отсутствует водоснабжение. Коэффициент корректировки составляет 0,91. У объектов аналогов 1,2,3 присутствует водоснабжение. Коэффициент корректировки составляет 1. Применяем корректировку в размере:  $-9\%$   
 $(0,91/1-1)*100\%$

Корректировка принята согласно интернет портала Статриэлти.<sup>4</sup>

**Корректировка на экономические характеристики** включает в себя корректировку на уровень операционных расходов. Корректировка не вводится, так как уровень операционных расходов является типичным.

**Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,** не применяется ввиду отсутствия движимого имущества.

### Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (6)$$

где

n – количество аналогов;

K<sub>i</sub> – искомый коэффициент i-го аналога;

S<sub>i</sub> – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

i = 1, ..., n.

**Таблица 34. Расчет весовых коэффициентов**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S <sub>i</sub> ), %/100	<b>89,67%</b>	<b>87,67%</b>	<b>101,94%</b>
1/ (1+S <sub>i</sub> )	0,52722558	0,53284416	0,49518569
1/ (1+S <sub>1</sub> ) + 1/ (1+S <sub>2</sub> ) + ... + 1/ (1+S <sub>n</sub> )	1,555255		
Весовые коэффициенты, %	33,89961%	34,26088%	31,83951%

Расчет величины арендной платы для объекта оценки сравнительным подходом представлен в следующей таблице:

**Таблица 35. Расчет арендной ставки сравнительным подходом**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	<a href="https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadi_pod_shvey_nogo_proizvodstvo_ot_350_m_22365867_18">https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadi_pod_shvey_nogo_proizvodstvo_ot_350_m_22365867_18</a>	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.1_m_2062633589">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.1_m_2062633589</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_390_m_1032694482">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_390_m_1032694482</a>
Адрес объекта		Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д. 24	Ивановская область, Вичуга, Ленинградская ул., 105	Ивановская область, Тейково, ул. Новоженнова, 4	Ивановская область, Кинешма, ул. имени Юрия Горохова, 16
Общая площадь	кв. м.	63,60	350	152,1	390
Арендная ставка с учетом			200	138	120

<sup>4</sup> <https://statritel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
НДС, руб./кв.м/мес.					
Корректировка на качество прав:					
<i>Качество прав</i>		Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		200	138	120
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		200	138	120
<i>Сервитуты</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		200	138	120
Корректировка на условия финансирования:					
<i>Способ платежа</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		200	138	120
<i>Коммунальные расходы</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		200	138	120
Корректировка на условия продажи:					
<i>Условия продажи</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		200	138	120
Корректировка на условия рынка:					
<i>Дата предложения / сделки</i>		янв.23	янв.23	янв.23	янв.23
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		200	138	120
Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-19,3%	-19,3%	-19,3%
Корректировка, руб.	руб.		-39	-27	-23
Скорректированная цена, руб.	руб.		161	111	97
Корректировка на местоположение:					
<i>Район расположения</i>		Прочие населенные пункты	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр с развитой промышленностью
<i>Коэффициент согласно справочника</i>		0,49	0,61	0,61	0,72
Корректировка, %	%		-19,67%	-19,67%	-31,94%
Корректировка, руб.	руб.		-32	-22	-31
Скорректированная цена, руб.	руб.		130	89	66
<i>Качество окружения</i>		Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
				ка	
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		130	89	66
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Не удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность
<i>Коэффициент</i>		1,08	1	1	1
Корректировка, %	%		-8%	-8%	-8%
Корректировка, руб.	руб.		-10	-7	-5
Скорректированная цена, руб.	руб.		119	82	61
Корректировка на использование:					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		119	82	61
Корректировка на физические характеристики:					
<i>Этажность / тип входа</i>		Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		119	82	61
<i>Площадь</i>		63,6	350	152,1	390
<i>Коэффициент</i>		1	1,12	1,1	1,12
Корректировка, %			12%	10%	12%
Корректировка, руб.			14	8	7
Скорректированная цена, руб.			134	91	68
<i>Конструктивные характеристики</i>		Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (деревянные стены)	Конструктивные характеристики являются не сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются не сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются не сопоставимыми (кирпичные стены)
коэффициент		0,8	1	1	1
Корректировка, %	%		-20%	-20%	-20%
Корректировка, руб.	руб.		-27	-18	-14
Скорректированная цена, руб.	руб.		107	72	54
<i>Корректировка на внутреннюю отделку</i>		Требуется ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
		0,79	1	1	1
Корректировка, %	%		-21%	-21%	-21%
Корректировка, руб.	руб.		-22	-15	-11
Скорректированная цена, руб.	руб.		84	57	43
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны. Отключено водоснабжение	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны
коэффициент		0,91	1	1	1
Корректировка, %	%		-9%	-9%	-9%
Корректировка, руб.	руб.		-8	-5	-4
Скорректированная цена, руб.	руб.		77	52	39
<i>Уровень операционных расходов</i>					

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		77	52	39
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		77	52	39
Сумма корректировок по модулю	руб.		-123	-86	-81
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (Si), %/100	%		<b>89,67%</b>	<b>87,67%</b>	<b>101,94%</b>
$1/(1+Si)$			0,52722558	0,53284416	0,49518569
Весовые коэффициенты	%		33,89961%	34,26088%	31,83951%
Вклад в стоимость	руб.		26,00	18,00	12,00
Среднее значение (цена 1 кв. м) в месяц	руб.	56			

Таким образом, средневзвешенная величина базовой арендной ставки без коммунальных расходов составляет 56 руб. / в месяц.

#### Расчет рыночной стоимости объекта методом капитализации по расчетным моделям

Определим **потенциальный валовый доход** путем умножения ставки арендной платы на арендопригодную объекта, расположенного на оцениваемом земельном участке и приносящего доход. Рассчитаем величину потенциального валового дохода в следующей таблице:

**Таблица 36. Потенциальный валовый доход (ПВД)**

Площади	Оцениваемое количество площади, кв. м.	Ставка, руб. в месяц	ПВД, руб. (в год)
Общая арендопригодная площадь	54,696	56	36756

**Действительный валовый доход** рассчитывается путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки объекта недвижимости. Данные потери определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Коэффициент недозагрузки определялся согласно Справочника оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021 стр.27. Значение – 18%.

**Таблица 37. Расчет действительного валового дохода**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Потенциальный валовый доход от единого объекта недвижимости	Произведение арендопригодной площади и расчетной величины арендной ставки	руб./год	36 756
Коэффициент недозагрузки	Справочник оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка	%	18,00%

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
	для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021 стр.27		
Коэффициент загрузки	Единица минус коэффициент недозагрузки	%	82,00%
<b>Валовый операционный доход</b>	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	<b>руб./год</b>	30 140

Для расчета **чистого операционного дохода** валовый операционный доход уменьшается на величину операционных издержек. К операционным издержкам относятся среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, оплату обслуживающего персонала, содержание территории и автостоянки, налога на имущества и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Процент операционных расходов определялся согласно Справочника оценщика недвижимости-2019. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2019 стр.84. значение –21,2%.

Рассчитаем чистый операционный доход в следующей таблице.

**Таблица 38. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Действительный валовый операционный доход	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	руб./год	30 140
Операционные расходы	Справочник оценщика недвижимости-2019. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2019 стр.84	%	21,2%
Операционные расходы	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и операционных расходов в процентах	руб./год	6 390
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовый операционный доход минус операционные расходы	<b>руб./год</b>	23 750

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже:

**Таблица 39. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Чистый операционный доход	Действительный валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	23 750
Ставка капитализации	Расчет ставки капитализации	%	<b>15,00%</b>
<b>Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом с учетом НДС</b>	<b>Чистый операционный доход / Ставка капитализации</b>	<b>рублей</b>	<b>158 334</b>

**Расчетная величина стоимости здания фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Красногорский, ул. Центральная, д.24, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:**

**158 334 (СТО ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ) РУБЛЯ.**

## 9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 23 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Согласно пункту 23в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", 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 (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). Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости коммерческого назначения Ивановской области умеренно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами доходного и сравнительного подходов.

Учитывая изложенное, затратный подход не используется при определении рыночной стоимости нежилого здания, входящего в объект оценки.

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Таблица 40. Результаты оценки объектов недвижимости разными подходами

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Здание фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Красногорский, ул. Центральная, д.24	98834	158334	Не применялся, обоснованный отказ

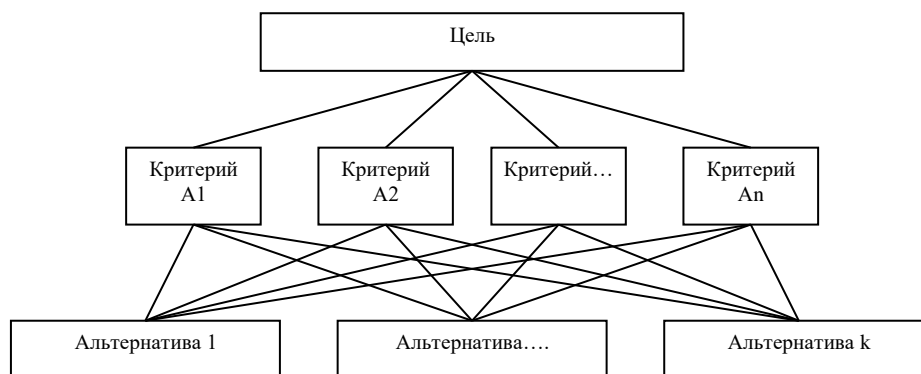
## 11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

### Расчет весов подходов

### Определение итоговых весов по каждому подходу

В процессе определения рыночной стоимости нежилого здания, использовались два подхода к оценке стоимости объекта, сравнительный и затратный подходы.

Для обобщения результатов применялся метод анализа иерархии. Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод анализа иерархии состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии. Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии. Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.



**Рисунок 1. Метод анализа иерархий**

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости объекта);
- промежуточный уровень - критерии согласования.
- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - З, доходным – Д, сравнительным - С подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия A1, A2, A3, A4.

С помощью критериев: A1, A2, A3, A4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

A1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;

A2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

A3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

A4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

**Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев.**

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом этой матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности (относительной важности) от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = \beta$ , то при сравнении второго фактора  $j$  с первым -  $i$  получаем  $a(j,i) = 1/\beta$ .

**Таблица 41. Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев**



КРИТЕРИИ	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (A1)	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (A2)	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (A3)	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (A4) (местонахождение, размер, стоимость)	Значение критерия	Вес критерия
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (A1)	1	1/2	1	1/3	0,63734	0,14323
Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (A2)	2	1	1	1/3	0,90133	0,20256
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (A3)	1	1	1	1/2	0,84090	0,18898
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (A4)	3	3	2	1	2,07014	0,46523
<b>Итого</b>					<b>4,44971</b>	<b>1,0000</b>

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию A4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Критерий A4 в сравнении с критерием A1 имеет важность в 3 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию A1 присваивается 1 балл, а критерию A4 3 балла, поэтому показатель  $i$  будет равен  $1/3$  (приоритет в пользу показателя A4).

Следующим по важности является критерий A2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки. Применен промежуточное значение в 2 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию A1 присваивается 1 балл, а критерию A2 – 2 балла, поэтому показатель  $i$  будет равен  $1/2$  (приоритет в пользу показателя A2).

Далее по важности являются критерии A3 и A1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией. Применен показатель в 1 балл, что говорит о равной важности критериев A3 и A1.

### Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы по каждому из критериев. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

**Таблица 42. Критерий A1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца**

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1/3	0,577350	0,250000
Доходный подход	3	1	1,732051	0,750000
Итого	4,00	1,33	2,309401	1,000000

Подход	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца
Сравнительный подход	Низкий приоритет
Доходный подход	Высокий приоритет

Доходный подход основан на ожидании инвесторов доходов от объекта оценки, поэтому доходный подход имеет более приоритет над сравнительным подходом. Это связано с тем, что доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, а также основан на принципе ожидания, который заключается в определении стоимости объекта, приносящего доход, текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет. Поэтому при сравнении сравнительного и до-

ходного подходов выбираем умеренное превосходство сравнительного подхода. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 3 балла в пользу доходного подхода, поэтому показатель  $i$  будет равен  $1/3$ .

**Таблица 43. Критерий А2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ**

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,41421	0,6667
Доходный подход	1/2	1	0,70711	0,3333
Итого	1,50	3,00	2,12132	1,0000
Подход	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ			
Сравнительный подход	Высший приоритет			
Доходный подход	Низший приоритет			

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с аналогами, которые в настоящее время экспозиционируются на открытом рынке. Доходный подход основан на прогнозных данных, которые могут измениться с изменением экономических условий хозяйствования, поэтому подход имеет более низкий приоритет по сравнению со сравнительным подходом.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель  $i$  будет равен  $2/1=2$ .

**Таблица 44. Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания**

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,4142	0,66667
Доходный подход	1/2	1	0,7071	0,33333
Итого	2	3	2,1213	1,0000

Подход	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания			
Сравнительный подход	Высокий приоритет			
Доходный подход	Низкий приоритет			

Конъюнктурные колебания на рынке учитывает сравнительный подход, который в данном критерии имеет наивысший приоритет. В зависимости от экономических условий хозяйствования, состояния финансового рынка, стоимости денег и других факторов отражает стоимость объекта оценки. По сравнению с доходным подходом сравнительный подход имеет умеренное превосходство, так как при изменении состоянии экономики меняются прогнозные индексы цен, а также стоимость денежных средств на финансовом рынке, что отражается на ставках дисконта и капитализации.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель  $i$  будет равен  $2/1=2$ .

**Таблица 45. Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)**

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1	1,0000	0,5000
Доходный подход	1	1	1,0000	0,5000
Итого	2,0000	2,0000	2,0000	1,0000

Подход	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость			
Сравнительный подход	Равный приоритет			
Доходный подход	Равный приоритет			

Сравнительный подход в большей степени учитывает специфические особенности объекта оценки в настоящий момент времени. При сравнении объекта оценки с аналогами проводятся коррек-

тировки, учитывающие местоположение, размер, доходность объекта. Доходный подход также учитывает потенциальную доходность объекта оценки и другие параметры, влияющие на стоимость объекта. Поэтому при сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет подходов.

При сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет обоих подходов. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель  $i$  будет равен  $1/1=1$ .

#### Расчет весов подходов

#### Определение итоговых весов по каждому подходу

Итоговое согласование результатов представлено ниже в таблице. Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 46. Расчет итоговых весов по каждому подходу

Подходы	Критерии				Итоговый вес подхода при согласовании стоимости
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (A1)	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (A2)	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (A3)	Влияние объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (A4)	
	Численное значение вектора приоритета				
	0,143	0,203	0,189	0,465	
Сравнительный подход	0,2500	0,6667	0,6667	0,5000	<b>0,529</b>
Доходный подход	0,7500	0,3333	0,3333	0,5000	<b>0,471</b>
<b>ИТОГО</b>	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Таким образом, результаты оценки могут быть сведены в следующих таблицах:

Таблица 47. Определение итоговой величины рыночной стоимости здания

№	Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб.
1	Сравнительный подход	98 834	0,529	52 283
2	Доходный подход	158 334	0,471	74 575
3	Затратный подход	Не применялся	0	0
	<b>Средневзвешенная стоимость</b>			<b>126 859</b>

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете, используется в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

**Итоговая величина рыночной стоимости здания фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Красногорский, ул. Центральная, д.24, рассчитанная, по состоянию на дату оценки составляет:**

**126 859 (СТО ДВАДЦАТЬ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ) РУБЛЕЙ.**

**В том числе величина рыночной стоимости здания фельдшерско-акушерский пункт , назначение: нежилое, 1-этажный ( подземных этажей-0) , общей площадью 63,6 кв.м, литер-Б, кадастровый номер : 37: 07:040701:166 составляет:**

**59 899 (ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ДЕВЯНОСТО ДЕВЯТЬ) РУБЛЕЙ**

**величина рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: размещение здания ФАП, площадью 620 кв.м, кадастровый номер : 37: 07:040701:162, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с.Красногорский, ул. Центральная, д.24**

**66 960 (ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ**

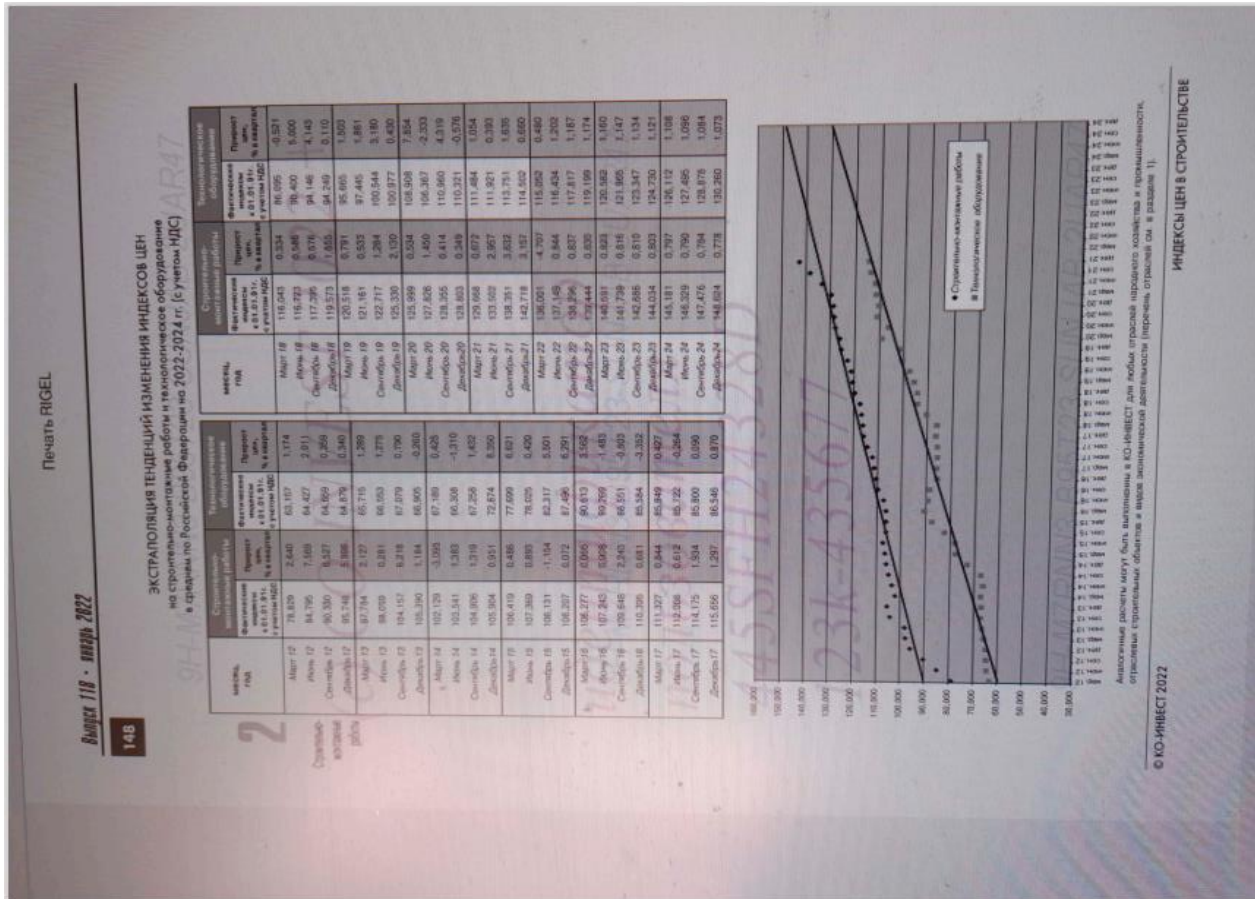
**Оценщик, Член Ассоциации  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

**Коновалов О. А.**

**Директор ООО «БизнесОценка»**

**Коновалов О. А.**

## **13.ПРИЛОЖЕНИЯ**



Сравнительная оценка недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и средние для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

### 10.1.1. Объекты офисной недвижимости

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72



## Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

под ред. Л.А. Лейфера.  
Полная версия

Сравнительный  
подход

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

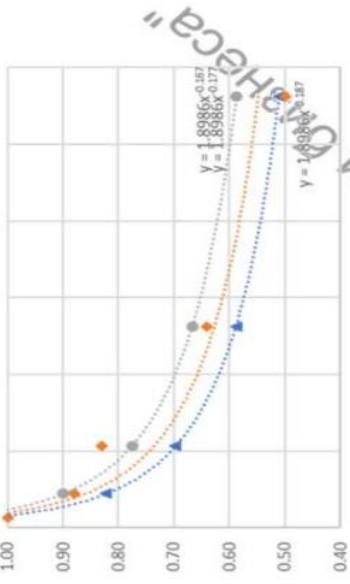


Рисунок 143. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Расширенный интервал.

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

Общая площадь, кв. м.	Объект аналог			
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500
до 125	1.00	1.10	1.12	1.38
от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26
от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23
от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00
от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98

Таблица 55. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.78
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.70
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.67
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0.62	0.54
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.66
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.83
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.75
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.67
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0.62	0.54
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.66



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

Таблица 451. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложенный объектов</b>		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,3% - 17,8%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	8,5% - 20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	8,7% - 19,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	7,6% - 17,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,6% - 17,4%
5. Объекты свободного назначения	14,0%	8,7% - 19,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	8,9% - 21,1%

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

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 418

Усредненные данные по России (цены/арендные ставки)	материал стен	
	кирпич	панель
объект оценки	1,00	1,09
	0,92	1,00

Таблица 419

Усредненные данные по г. Москва (цены/арендные ставки)	материал стен	
	кирпич	панель
объект оценки	1,00	1,10
	0,91	1,00
	0,80	0,88
		1,13
		1,00

**Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристика материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Таблица 187. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0.95	0.92	0.99
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0.92	0.87	0.96

Таблица 188. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0.95	0.89	1.00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0.92	0.85	0.98

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и скорые планы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

### Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется 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
требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

#### на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложенных объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статирелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

1. Неотопляемые \* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.

3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

[Назад](#)

01.01.2023

[Вперед](#)

[Общая информация](#) - [Контакты](#) - [Правовая информация](#) - [Авторизация / полный доступ](#) - [Оформить/продлить подписку](#)

## на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу).

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета **Статриелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,94	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,87	0,97	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,01	0,93

[← Назад](#)

01 01 2023

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#)
[Правовая информация](#)
[Авторизация / полный доступ](#)
[Оформить/продлить подписку](#)

## Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода.



[https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_zdanie\\_349.5\\_m\\_2578791495](https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_349.5_m_2578791495)

Ивановская область - Коммерческая недвижимость - Продам - Здание

### Продам здание, 349.5 м<sup>2</sup>

641 000 Р ▼  
1 834 Р за м<sup>2</sup>

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



8 4852 33-16-55

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)


Недвижимость Ростелеком  
Компания  
На Авито с декабря 2015 🏆  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Татьяна Викторовна

Недвижимость Ростелеком  
Непрофильные активы ПАО "Ростелеком"

Аллочевая Станка В... результаты поиска Оценка имущества Занятия - продажа... Основно-хозяйство Рес... Скачать файл (1... Губернская кадастр... Лидекс Архив результатов...



### О здании

Вход: с улицы  
Общая площадь: 349.5 м<sup>2</sup>

Отделка: без отделки  
Тип сделки: продажа

### Расположение

Ивановская область, Лухский р-н, Лухское городское поселение, пос. городского типа Лух, Октябрьская ул., 13 [Показать карту](#)

### Описание

Продаются 2х нежилых здания с земельным участком, расположенные в центре поселка Лух, Ивановской области.

Деревянное здание Конторы, площадью: 171,9 кв.м.  
Деревянный гараж, площадью: 177,6 кв.м.  
Земельный участок, площадью 1 144 кв.м.

! По всем вопросам просьба связываться с контактным лицом.

### О здании

Тип здания: другой  
Парковка: нет

№ 2578791495 - 20 января в 14:15 - 1134 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

641 000 Р ▼  
1 834 Р за м<sup>2</sup>

8 4852 33-16-55

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)


Недвижимость Ростелеком  
Компания  
На Авито с декабря 2015 🏆  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Татьяна Викторовна

Недвижимость Ростелеком  
Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".

[Продам помещение свободного](#)



[https://www.avito.ru/gavrilov\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/nezhiloe\\_zdanie\\_v\\_g.\\_gavrilov\\_posad\\_-\\_249.3\\_m\\_1500070305](https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilov_posad_-_249.3_m_1500070305)

# Нежилое здание в г. Гаврилов Посад - 249.3 м<sup>2</sup>

310 000 Р ▾

1 243 Р за м<sup>2</sup>

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



8 958 715-68-26

[Написать сообщение](#)

Онлайн

## Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"

Компания

На Авито с мая 2018 🏆

Реквизиты проверены

РОСГОССТРАХ

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Алексей



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"

Компания

На Авито с мая 2018 🏆

Реквизиты проверены

РОСГОССТРАХ

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Алексей

## О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 249.3 м<sup>2</sup>

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

## Расположение

Ивановская область, Гаврилово-Посадский р-н, Гаврилов Посад, ул. Карла Либкнехта, 2А

[Показать карту ▾](#)

## Описание

Продается нежилое здания площадью 249,3 кв.м.. Земельные отношения оформлены в виде аренды , площадь арендуемой земли по договору аренды 1 600 м2.

Собственник ПАО СК "Росгосстрах". Звонить с 09.00 до 18,00 ч. по Мск времени.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"

Непрофильные активы компании  
Росгосстрах



Офис, 93 м<sup>2</sup>

1 550 000 Р



Гараж, > 30 м<sup>2</sup>

1 Р



Нежилое здание в

рп. Быково, 118.3 м<sup>2</sup>

1 400 000 Р

[138 объявлений компании](#)

№ 1500070305 - 23 января в 10:10 · 4503 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Здание, 165.6 м²

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



558 382 Р ▾

3 372 Р за м²  
или предложите свою цену

8 903 880-62-72

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

IVAN Popereshniy

Частное лицо  
На Авито с сентября 2010

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 165.6 м²

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 8 кВт, можно  
увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

558 382 Р ▾

3 372 Р за м²  
или предложите свою цену

8 903 880-62-72

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

IVAN Popereshniy

Частное лицо  
На Авито с сентября 2010

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Расположение

Ивановская область, Ильинский р-н, пос. городского типа  
Ильинское-Хованское, Кооперативная ул., 2

Показать карту ▾

### Описание

Продается Нежилое здание с земельным участком. Здание, площадью 165,6 кв. м., кадастровый номер 37.06.010402.1043, и Земельный участок, площадью 439,0 кв. м., кадастровый номер 37.06.010402.1005, расположенный по адресу: Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2

Здание кирпичное, общее физическое состояние здания – удовлетворительное, требуется небольшой косметический ремонт;

Осмотреть можно самостоятельно, координаты для навигатора 56.972793, 39.771707

Отличное расположение, несколько входов в здание, все погодный подъезд, около здания есть парковочные места. Рядом автобусная станция, администрация, прокуратура. Есть детский сад, почта, магазины. Отличное место для жизни, или для бизнеса.

Здание свободного назначения, при желании можно поменять назначение и перевести в жилое и использовать как жилой дом, Отлично подойдет под торговый объект, магазины, кафе, Хостел или гостиницу, под сдачу в аренду торговых помещений. Под любые задачи. даже под разбор (старый ценный кирпич) !

Пишите , звоните, обязательно договоримся. рассмотрю вариант обмена на автомобиль. Цена за всё, цена обсуждается.

Ильинское-Хованское, Кооперативная ул., 2

[Показать карту](#)

**558 382 Р** ▾

3 372 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 903 880-62-72

[Написать сообщение](#)

Онлайн

### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**IVAN Popereshniy**

Частное лицо  
На Авито с сентября 2010

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

Продаётся Нежилое здание с земельным участком. Здание, площадью 165,6 кв. м., кадастровый номер 37.06.010402.1043, и Земельный участок, площадью 439,0 кв. м., кадастровый номер 37.06.010402.1005, расположенный по адресу: Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2

Здание кирпичное, общее физическое состояние здания – удовлетворительное, требуется небольшой косметический ремонт;

Осмотреть можно самостоятельно, координаты для навигатора 56.972793, 39.771707

Отличное расположение, несколько входов в здание, все погодный подъезд, около здания есть парковочные места. Рядом автобусная станция, администрация, прокуратура. Есть детский сад, почта, магазины. Отличное место для жизни, или для бизнеса.

Здание свободного назначения, при желании можно поменять назначение и перевести в жилое и использовать как жилой дом, Отлично подойдёт под торговый объект, магазины, кафе, Хостел или гостиницу, под сдачу в аренду торговых помещений. Под любые задачи. даже под разбор (старый ценный кирпич)!

Пишите, звоните, обязательно договоримся, рассмотрим вариант обмена на автомобиль. Цена за всё, цена обсуждается.

### О здании

Готовность: **в эксплуатации**

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице, бесплатная,**  
подходит для грузового транспорта

№ 2635779959 · 26 января в 13:14 · 564 просмотра (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)



# Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода (земельного участка)

[https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_sot\\_izhs\\_1579776621](https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1579776621)

Ивановская область · ... · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

## Участок 20 сот. (ИЖС)

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



**200 000 ₽**

10 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Реклама [tinkoff.ru](#)

Купить в рассрочку с кредиткой  
Тинькофф Platinum [Подробнее](#)



8 960 738-02-55

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Андрей**

Частное лицо  
На Авито с марта 2016



[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 24 км



**200 000 ₽**

10 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Реклама [tinkoff.ru](#)

Купить в рассрочку с кредиткой  
Тинькофф Platinum [Подробнее](#)



8 960 738-02-55

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Андрей**

Частное лицо  
На Авито с марта 2016



[Подписаться на продавца](#)

№ 1579776621 · 21 января в 15:54 · 2197 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

Ивановская область ... Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

## Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

**Об участке**  
Площадь: 15 сот.      Расстояние до центра города: 5 км

**Расположение**  
Ивановская область, Кинешемский р-н, Луговское сельское поселение, д. Луговое      [Показать карту](#)

**Описание**  
Вопросы по телефону

№ 2412295387 · 17 января в 19:25 · 215 просмотров (+0 сегодня)      [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

- Участок 17,7 сот. (ИЖС) 130 000 ₽
- Участок 10 сот. (ИЖС) 150 000 ₽
- Участок 10 сот. (ИЖС) 190 ₽

**200 000 ₽**  
13 333 ₽ за сотку или [предложить свою цену](#)  
Решение [ИЖС/ИП](#)  
Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Платинум [Подробнее](#)

8 961 119-15-40

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)    [Товар уместит?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**Анна**  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2020  
[Экологический вклад -390 кг CO2](#)

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

10:54 16.02.2023

Ивановская область - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

## Участок 8 сот. (ИЖС)

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



### Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

### Расположение



### Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

### Расположение

Ивановская область, Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, д. Дьячево

[Показать карту](#)

### Описание

Продам 3/У в д. Дьячево, курортный поселок микрорайон санаторий Решма, расположен 600 м. от школы, подъезд на автомобиле имеется, электричество и газ на соседних участках имеется.

№ 2384461953 - 27 января в 10:51 - 997 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

100 000 ₽

12 500 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 980 691-42-16

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Александр

Частное лицо  
На Авито с июля 2020



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

100 000 ₽

12 500 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 980 691-42-16

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Александр

Частное лицо  
На Авито с июля 2020



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

## Объявления, использованные в рамках доходного подхода.

[https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ploschadi\\_pod\\_shveyного\\_proizvodstvo\\_ot\\_350\\_m\\_2236586718](https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadi_pod_shveyного_proizvodstvo_ot_350_m_2236586718)

Ивановская область - Сдам - Помещение свободного назначения

### Площади под швейного производство от 350 м<sup>2</sup>

**200 Р**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▾

200 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

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



8 910 690-88-36

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуй!

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Центр недвижимости ПРАКТИКА

Компания  
На Авито с марта 2012  
Завершено 425 объявлений  
[Реквизиты проверены](#)



55 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Андрей Сергеевич



## О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 350 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть

**200 Р**  
**В месяц за м²** ▾  
200 Р в месяц за м², без залога

8 910 690-88-36

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

## Расположение

Ивановская область, Вичуга, Ленинградская ул., 105

[Показать карту ▾](#)

## Описание

Добрый день, Уважаемые предприниматели!

Сегодня предоставление коммерческой недвижимости в аренду – один из самых актуальных видов услуг. Как офисные, так и производственные помещения широко востребованы предпринимателями разного уровня и объемов работы, и предоставить арендатору именно то помещение, которое ему нужно – целое искусство.

И любой начинающий предприниматель на определенном этапе развития своего дела сталкивается с необходимостью поиска помещения для работы. Некоторые бизнесмены тратят неимоверное количество времени и средств на строительство собственных офисов и магазинов, тогда как большинство предпочитает более простой путь — аренду готового объекта, уже приспособленного для ведения деятельности.

Предлагаем Вашему вниманию в аренду площади , от 350 м2 до 2300 м2, расположенные в четырехэтажном (в т.ч. подвальный этаж) кирпичном здании, с грузовым подъемником (бывшее Административное здание фабрики «Красный Профинтерн» S=3072м.2), по адресу: г.Вичуга, ул. Ленинградская, д.105.

Вичуга – городской округ в составе Ивановской области, административный центр Вичугского района. Город расположен в северо – восточной части Ивановской области, в 73 км. к северо – востоку от областного центра – города Иваново.

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости ПРАКТИКА

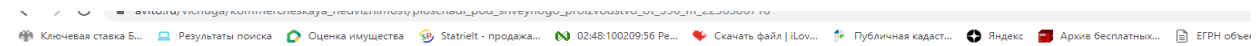
Компания  
На Авито с марта 2012  
Завершено 425 объявлений

Реквизиты проверены

55 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Андрей Сергеевич



разместит необходимое количество автомашин Ваших сотрудников, гостей и клиентов.

Коммуникации:  
Все коммуникации центральные.  
Электрическая мощность любая.

Коммерческий аспект:  
Стоимость аренды 200 рублей. НДС не предусмотрен.  
Собственник готов рассмотреть встречные предложения по ценообразованию.

Все это создает отличные условия для размещения Вашего бизнеса.

Дорогие друзья, мы - эксклюзивные представители собственника, чьи прямые интересы представляем на рынке недвижимости и наша помощь в реализации объекта абсолютно не влияет на его ценовую категорию.

С нами – никаких комиссий и иных риэлтерских сборов, только прямой и открытый диалог от собственника, который сам показывает помещения комплекса.

Если Вас и Вашу команду заинтересовало предложение, позвоните нам и мы в любое, удобное для Вас, время организуем показ и абсолютно бесплатно сопроводим весь процесс сделки.

Сделайте правильный выбор в пользу своих инвестиций!  
С нами - Вы всегда на шаг впереди своих конкурентов!  
С Уважением, ЦН ПРАКТИКА.

## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2236586718 · 19 января в 11:37 · 1306 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**200 Р**  
**В месяц за м²** ▾  
200 Р в месяц за м², без залога

8 910 690-88-36

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости ПРАКТИКА

Компания  
На Авито с марта 2012  
Завершено 425 объявлений

Реквизиты проверены

55 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Ивановская область · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 152.1 м²

20 990 Р в месяц ▾

138 Р в месяц за м², залог 41 980 Р

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



8 49331 7-00-72

АО Военторг-Москва

Компания

На Авито с августа 2016

Реквизиты проверены



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Военторг

Ключевая ставка Б... Результаты поиска Оценка имущества Statirelt - продажа... 02:48:100209:56 Ре... Скачать файл | iLov... Публичная кадаст... Яндекс Архив бесплатных... ЕГРН объекта



20 990 Р в месяц ▾

138 Р в месяц за м², залог 41 980 Р



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи



8 49331 7-00-72

АО Военторг-Москва

Компания

На Авито с августа 2016

Реквизиты проверены



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Военторг

### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 152.1 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Расположение

Ивановская область, Тейково, ул. Новоженова, 4

[Показать карту ▾](#)

### Описание

Предлагается к аренде отдельно стоящее одноэтажное здание. Подходит под размещение детской студии, салона красоты, офиса. Все коммуникации в помещении есть. Оперативный показ. Звоните.

### О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2062633589 · 23 января в 16:26 · 3341 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

Ивановская область · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 390 м<sup>2</sup>

**46 800 Р в месяц** ▾

120 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 46 800 Р

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 910 990-87-01

**Павел**

Арендодатель  
На Авито с июля 2012



Подписаться на продавца



Ключевая ставка Б... Результаты поиска Оценка имущества Statirelt - продажа... 02:48:100209:56 Ре... Скачать файл | iLov... Публичная кадаст... Яндекс Архив бесплатных... ЕГРН объекта

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 390 м<sup>2</sup>  
Аренда части: возможна

Этаж: 1  
Отделка: чистовая  
Отопление: центральное  
Тип аренды: прямая

**46 800 Р в месяц** ▾

120 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 46 800 Р

8 910 990-87-01

**Павел**

Арендодатель  
На Авито с июля 2012



Подписаться на продавца

### Расположение

Ивановская область, Кинешма, ул. имени Юрия Горохова, 16

[Показать карту](#) ▾

### Описание

Сдам в аренду нежилое помещение (возможно частями) под любой вид деятельности, целиком или по частям, все коммуникации, центральное отопление, есть утвержденный паспорт отделки фасада для рекламных и информационных вывесок, недорого, район АЗЛК, отдельная оплата коммунальных услуг

### О здании

Тип здания: жилой дом  
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная

№ 1032694482 - 13 февраля в 11:32 - 847 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**







## СВЯДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ивановской области

**Дата выдачи:** "19" июля 2013 года

**Документы-основания:** • Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области от 28.06.2013 №687

- Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области от 16.07.2013 №762
- Акт приема-передачи от 28.06.2013

**Субъект (субъекты) права:** Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Кинешемская центральная районная больница", ИНН: 3703007051, ОГРН: 1023701273144, дата гос.регистрации: 15.03.2002, наименование регистрирующего органа: Администрация города Кинешмы, КПП: 370301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ивановская область, г.Кинешма, ул.Нагорная, д.18

**Вид права:** Оперативное управление

**Объект права:** здание-фельдшерско-акушерский пункт, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 63,6 кв. м, инв.№ 24:211:002:089003390, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Кинешемский район, с.Красногорский, ул.Центральная, д.24

**Кадастровый (или условный) номер:** 37:07:040701:166

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" июля 2013 года сделана запись регистрации № 37-37-05/207/2013-393

Регистратор

Грачнев С. А.



37-СС № 350210



Федеральное государственное учреждение  
 "Федеральный кадастр недвижимости"  
 Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области  
 (иное наименование органа регистрации прав)

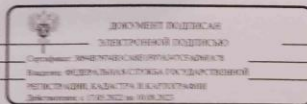
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.02.2023, поступившего на рассмотрение 01.02.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.02.2023г № КУ/ВН-001/2023-22144478			
Кадастровый номер:	37-07-040701-162		
Номер кадастрового квартала:	37-07-040701		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.05.1992		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Ивановская, р-н Кинешемский, с. Красногорский, ул. Центральная, дом 24		
Площадь, кв.м:	620 +/- 5		
Кадастровая стоимость, руб.:	149438,6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37-07-040701:166		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	размещение здания ФАП		
Статус выписки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Дополнительные сведения:	данные отсутствуют		
Подготовитель выписки:	Рудикова Виктория Валерьевна		




ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ 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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22344478			
Кадастровый номер:		37-07-040701-162	

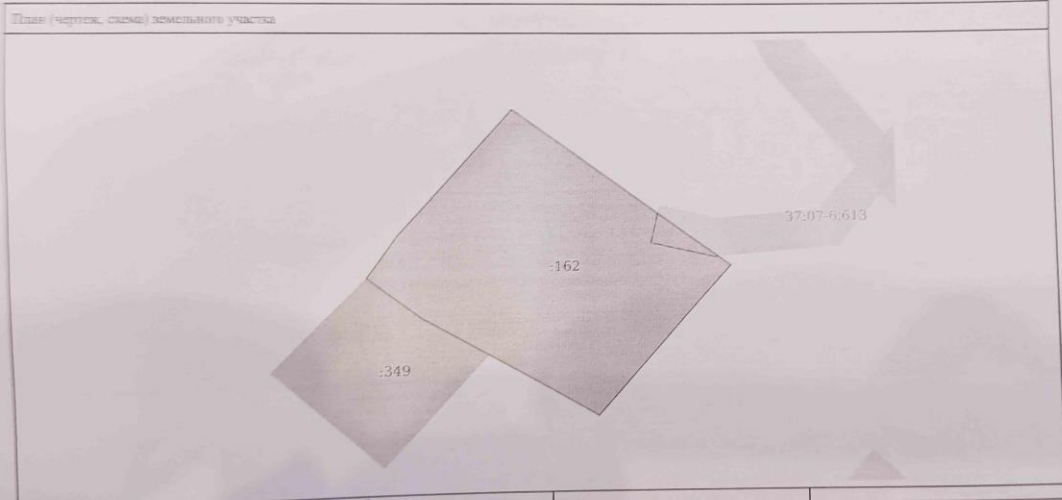
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Кинешемская центральная районная больница", ИНН: 3703007051
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Постоянное (бессрочное) пользование 37-37-05/330/2013-007 06.12.2013 00:00:00
4	Сведения 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	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-05/031/2013-788 24.04.2013 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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30946797463AE197A243C8A67A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2023 по 10.08.2023	инициалы, фамилия




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
ИД ЕС 2023г. № 33/ВН-001/2023-22344478			
Кадастровый номер		37:07:040701:162	



Масштаб 1:400      Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399487971034110740546478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Федеральное государственное учреждение  
 «Федеральный центр регистрации недвижимости»  
 «Федеральный центр регистрации недвижимости»

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 01.02.2023, поступившего на рассмотрение 01.02.2023, 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
03.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22344236	
Кадастровый номер:	37:07:040701:166
Номер кадастрового квартала:	37:07:040701
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 339_089; Инвентарный номер 24:211:002:089003390
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Кинешемский, с. Красногорский, ул. Центральная, д. 24
Площадь, м2:	63.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Фельдшерско-акушерский пункт
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:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	321167.87
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:07:040701:162
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:	Рудакова Виктория Валерьевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 39F407914B3A8E1F04A47C8A8E6A78  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 18.09.2023


\_\_\_\_\_ инициалы, фамилия

\_\_\_\_\_ полное наименование должности

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22344236		37:07:040701:166	
Кадастровый номер:			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Кинешемская центральная районная больница", ИНН: 3703007051
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37-05/207/2013-393 19.07.2013 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	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-05/031/2013-789 24.04.2013 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	

_____	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079748САМЕН07А347СЭАДБГА78 Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2023 по 10.08.2023</p>	_____
_____		_____
полное наименование должности		

Число копий 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

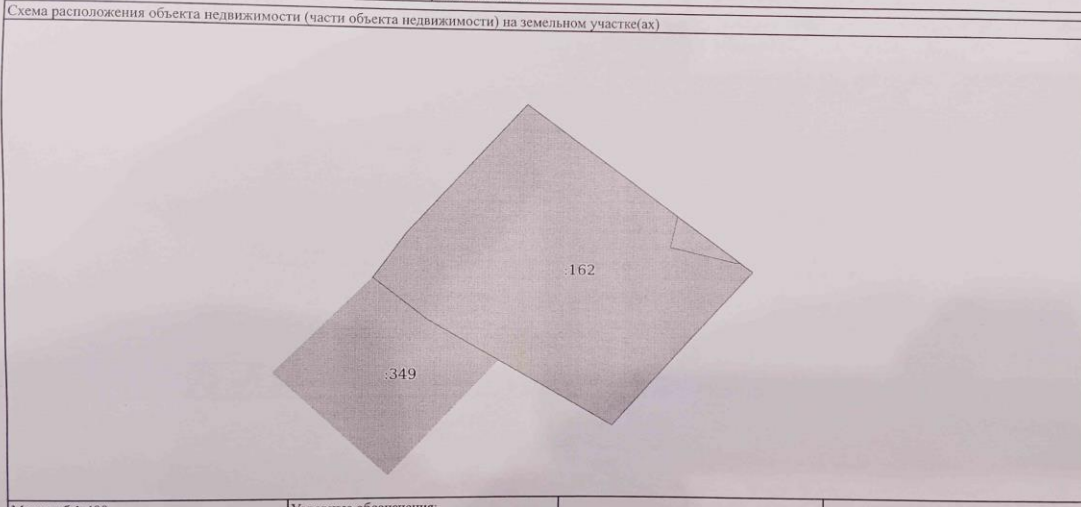
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
03.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22344236	
Кадастровый номер:	37:07.040701:166
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 3036704354610744754846747  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.03.2022 по 14.06.2023


ПЕЧАТНОЕ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ  
 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22344236			
Кадастровый номер:		37:07:040701:166	



Масштаб 1:400      Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309487974B3A6E1F07A347C5AD6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото № 1



Фото № 4



Фото № 2



Фото № 5



Фото № 3

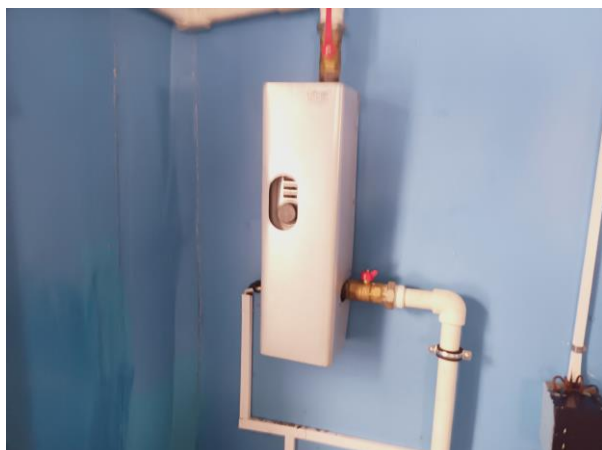


Фото № 6



Φοτο Νο 7



Φοτο Νο 8



Φοτο Νο 9



Φοτο Νο 10



Φοτο Νο 11



Φοτο Νο 12



Φοτο № 13



Φοτο № 14



Φοτο № 15



Φοτο № 16



Φοτο № 17



## ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**  
srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.07.2018 г. № 2566

## Коновалов Олег Александрович

Включен(а) в реестр членов от 27.07.2018 г.  
Реестровый номер 2566

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 26.07.2018 г.

Исполнительный директор  М. О. Ильин

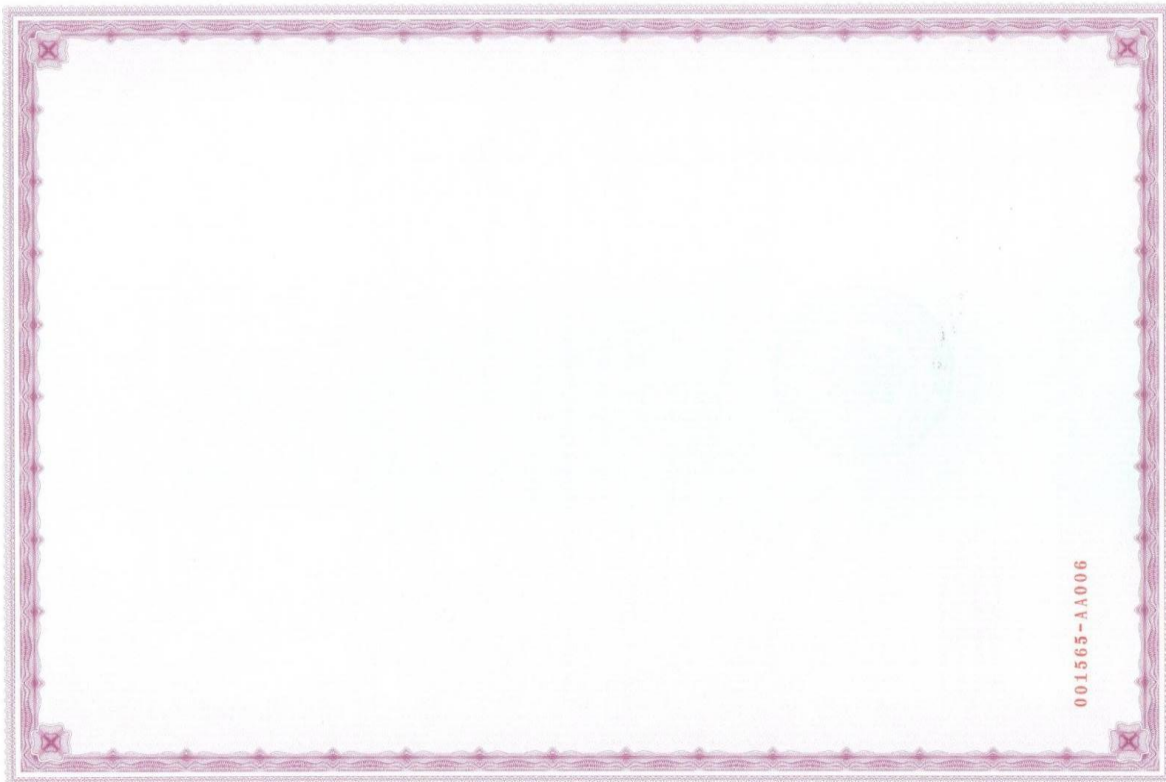


000532

*Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»*

© Ассоциация Оценщиков «Экспертный Совет» 2017 г. ИНН 50-07-0000000. ОГРН 5007003080. Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1. Контакт: +7 (495) 734-7442, www.srosovet.ru





001565-А.А.006

Итого № 175





# УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**771801619303**

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Коновалов  
Олег Александрович**

принял(а) участие в квалификации в (на)  
федеральном государственном бюджетном образовательном  
учреждении высшего образования «Российский экономический  
университет имени Г.В. Плеханова»

с 27 февраля 2019 года по 28 февраля 2019 года

по дополнительной профессиональной программе  
«Экспертиза и проверка отчетов об оценке»

Документ о квалификации

Регистрационный номер

15.16.ИПК-60

Город

Москва

Дата выдачи

22 марта 2019 года

в объеме  
16 часов



Руководитель  
образовательной организации

Секретарь





Международная  
общественная организация

«Ассоциация строительных высших учебных заведений»  
Учебно-методическое объединение  
Российской Федерации  
по образованию в области строительства



Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Национальный исследовательский Московский государственный  
строительный университет»

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

АА - I № 002830

Коновалов

Олег Александрович

(фамилия, имя, отчество)

в период с 22 декабря 2016 г. по 31 июля 2017 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки  
«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза

объектов недвижимости»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от  
«30 » июля 2017 г. удостоверяет право на ведение нового  
вида профессиональной деятельности в области Судебной

**Диплом дает право на ведение  
нового вида профессиональной деятельности**

Действителен при предъявлении диплома,  
о среднем профессиональном образовании или  
диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер

Д-0297717

строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости

Председатель итоговой  
аттестационной комиссии

Руководитель  
образовательной организации



А.Ю. Бутырин

А.В. Федосына

Город Москва  
Дата выдачи 31 июля 2017 г.

ООО «МГСУ» Москва 2017 г. АА - I № 002830

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019932-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

выдан

Коновалову Олегу Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

 А.С. Буйкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 20<sup>24</sup> г.

№ 019932-1 Москва 30011-41 13/04/2011



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019933-2

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**


выдан

Коновалову Олегу Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 2024 г.

40-0103020-Минск 0001-4-12/0117



## ДОГОВОР

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-561-03162722

г. Иваново

«25» марта 2022 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
1.1. Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка»  
Россия, Ивановская область, г. Кинешма, ул. им. Островского, д. 9  
ИНН 3703012446
- 2. СТРАХОВЩИК:**  
2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Петликина, 12, стр. 2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 25.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**  
3.1. С «26» марта 2022 года по «25» марта 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):**  
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (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 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**  
5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (Шесть тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «08» апреля 2022 года.
- 6. РЕТРАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**  
6.1. Страховая защита по настоящему Договору расширяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (ошибками), заключившим со Страховщиком трудовой договор после «26» марта 2017 года.

- 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 указанных 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, возникшим вследствие применения Уголовно-Выполнительного Кодекса (Правил лица), включая привлечение лица к ответственности, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страховщиком трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности в Российской Федерации, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов права оценочной деятельности.

- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исанием соглашением со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь:

117997, Россия, Москва, ГЦТ-7, ул. Петликина, д. 12, стр. 2  
Тел.: +7 (495) 956 77 77  
Факс: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru  
Телефакс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

Страховщик:

12-2, Рублевская ст., ГСК-7, Москва, 117997, Россия  
Тел.: +7 (495) 956 77 77  
Факс: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru  
Телефакс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-561-03161722

г. Иваново

«25» марта 2022 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
1.1. Копылов Олег Александрович  
Паспортные данные: 24 02 743263, выдан 17.02.2003 г. ОВД г.р. Кинешма Ивановской области  
Адрес регистрации: г. Иваново, ул. Бесренева, дом 3, кв. 25
- 2. СТРАХОВЩИК:**  
2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Петликина, 12, стр. 2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):**  
3.1. С «26» марта 2022 года по «25» марта 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретрактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:**  
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**  
5.1. С 3 300 (Три тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 08.04.2022 г.  
При покупке страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
6.1. 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.

- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие привлечения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебный орган, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

- 8.3. Страховая защита по настоящему Договору расширяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретрактивного периода.

- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**  
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

- 10. ФРАНШИЗА:**  
10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается

- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**  
11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

электронная почта:	Страхователь kopylov@kopylovka@mail.ru	Страховщик kscnyuz@kopylovka@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (910) 988-37-90	+7 (495) 956-77-77

СТРАХОВАТЕЛЬ: Копылов Олег Александрович

От Страхователя:

117997, Россия, Москва, ГЦТ-7, ул. Петликина, д. 12, стр. 2  
Тел.: +7 (495) 956 77 77  
Факс: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru  
Телефакс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Москва-Аэропорт, Автодзержинский проспект  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области,  
дистрибутив № 808/23/С/17/1, от 20.12.2021 г.

12-2, Рублевская ст., ГСК-7, Москва, 117997, Russia  
Тел.: +7 (495) 956 77 77  
Факс: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru  
Телефакс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

