

Отчет об оценке № 27/01/-ГС

рыночной стоимости и определению рыночного размера годовой арендной платы объекта недвижимости, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В

Заказчик:

Автономное государственное учреждение Ивановской области «Центр по охране лесов Ивановской области» (АГУ ИО «Центр по охране лесов Ивановской области»)

Исполнитель:

ООО «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз»

Дата оценки:

05.02.2022 года

Дата составления отчета:

06.02.2022 года

Иваново 2022 г.

Оглавление

1. Задание на оценку.....	3
1.1. Сертификат качества оценки	3
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	4
3. Допущения и ограничительные условия.....	4
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
4.1. Сведения о Заказчике	5
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	5
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	6
4.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	7
5. Основные факты и выводы	8
6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	9
7. Данные, используемые при оценке	9
7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	9
7.2. Перечень документов используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
8. Описание объекта оценки.....	11
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
9. Описание исследуемого объекта	14
10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта	14
11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке.....	26
11.1. Согласование результатов	39
12. Рассчитаем размер годовой арендной платы.	40
13. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки	42
14. Приложения	43
14.1. Фото объектов оценки	48
14.2. Копии документов оценщика	53
14.3. Правоустанавливающие документы	61

1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор № 27/01/-ГС от 31.01.2022г., заявка на оценку от 31.01.2022 г.
Объект оценки	Рыночная стоимость права собственности и рыночного размера годовой арендной платы на объект недвижимого имущества нежилого здания – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В
Имущественные права на объект оценки	Оперативное управление
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости и рыночной стоимости годовой арендной платы
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия хозяйственных решений
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	05.02.2022г.
Срок проведения оценки	31.01.2022г. по 06.02.2022г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<i>в процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов; копии предоставленных документов соответствуют оригиналам; ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик; от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как, на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда; отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам; использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно; Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов; при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов; ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку; мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами; оцениваемые объекты не обременены финансовыми обязательствами.</i>

1.1. Сертификат качества оценки

Подписавший данный Отчёт (далее - Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчёте анализ, мнение и заключения принадлежат самому оценщику, и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№1, 2, 3, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли от 20.05.2015 №№297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года № 611, использованы также стандарты и правила оценочной деятельности МСНО - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», членом которой является оценщик, составивший данный отчет, и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки. Применение при оценке стандартов Российского общества оценщиков обосновано тем, что оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

3. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.

2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

3. ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.

6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.

7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.

9. Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие

изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

10. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма:	Автономное государственное учреждение
Полное наименование:	Автономное государственное учреждение Ивановской области «Центр по охране лесов Ивановской области»
ОГРН	1113702012995
Место нахождения:	153007, г. Иваново Ивановской области ул. Фрунзе, 89.

4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

1	Фамилия, Имя, Отчество	Абрамов Андрей Анатольевич
2	Образование	Высшее, кандидат технических наук
1992 год		
	Название учреждения	Ивановский Инженерно-строительный институт
	Название специальности	“Промышленное и гражданское строительство”
	Квалификация	Инженер - строитель
	№ диплома	ФВ № 021635 выдан 24.06.1992г.
1997 год		
	Название учреждения	Очная аспирантура при ИГАСА
	Название специальности	05.23.01 “Строительные конструкции, здания и сооружения”
	Дата окончания	01.10.1997 года
1998 год		
	Название учреждения	Казанская государственная архитектурно-строительная академия
	Название специальности	Защита кандидатской диссертации по тематике ЖБК
	№ диплома	КТ №057752 выдан 09 апреля 1999 года
3	Образование в области оценки	
1997 год		
	Название учреждения	Общество “Знание”, Ивановский филиал
	Название специальности	Эксперт по оценке недвижимости
	№ диплома	сертификат № 1-0413 “Восточно-Европейского союза экспертов” профессиональное обучение “Kraft&Partner” выдан 26.04.1997г.
2002 год		
	Название учреждения	Ивановская государственная архитектурно-строительная академия
	Название специальности	Оценка стоимости предприятия(бизнеса)
	№ диплома	ПП №241809 выдан 04.12.2002г.

2005 год		
	Ивановская государственная архитектурно-строительная академия	
Название учреждения		
№ диплома	260 (повышение квалификации) от 19.07.2005г.	
2008 год		
	Ивановский государственный архитектурно-строительный университет	
Название учреждения		
№ диплома	404 (повышение квалификации) от 18.06.2008г.	
	Ивановский государственный архитектурно-строительный университет	
Название учреждения		
№ диплома	404 (повышение квалификации) от 18.06.2008г.	
2011 год		
	Ивановский государственный архитектурно-строительный университет	
Название учреждения		
№ диплома	000525 (повышение квалификации) от 09.03.2011г.	
2014 год		
	Ивановский государственный политехнический университет, Институт управления и организации производства	
Название учреждения		
№ диплома	372401987908 (повышение квалификации) от 05.11.2014г.	
4	Стаж работы в оценочной деятельности	С 1996 года
5	Членство в СРО	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (Включен в реестр оценщиков 21.01.2008 г. за регистрационным номером 430.37)
6	Страхование гражданской ответственности	Ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис действует до 17.06.2022 года № 0991R/776/10120/21, страховая сумма – 300 000 руб..
7	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 029706-1 от 17.09.2021 г., выдан Абрамову Андрею Анатольевичу, на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» № 218 от 17.09.2021 г., по направлению «Оценка недвижимости», действует до 17.09.2024 г.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Организационно правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз»
2.	Юридический адрес	153000, г. Иваново, пр. Шереметевский проспект, д.53
3.	Фактическое местонахождение	153000, г. Иваново, пр. Шереметевский проспект, д.53
4	ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1093702001854 от 30.01.2009 г.

5.	Штатная численность сотрудников, имеющих соответствующую квалификацию в области оценочной деятельности и являющихся членами СРО Оценщиков	2 чел.
6.	Контактные телефоны	8 (4932) 591-470
7.	Факс /автоответчик	8 (4932) 591-470
8.	Адрес электронной почты	Osenka37office@mail.ru
9.	Страхование юридического лица	Ответственность Исполнителя застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис действует до 07.09.2022 года № 0991R/776/20073/21, страховая сумма – 5 000 000 руб.

4.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Скворцова Галина Геннадьевна, высшее образование (Ивановская государственная текстильная академия, квалификация - инженер, диплом ДСВ № 1789673 от 30.06.2003 года, регистрационный номер 236), прошла профессиональную переподготовку в ГОУ ДПО «Ивановский межотраслевой региональный центр повышения квалификации и профессиональной переподготовки специалистов» по специальности «Бухгалтерский учет с основами компьютеризации», квалификация - бухгалтер-аналитик, диплом ПП № 787234, от 27.04.2006 года, регистрационный номер 3952, с 2007 года по 2010 год работа в УФССР по Ивановской области в должности судебного пристава-исполнителя по исполнению особых исполнительных производств, прошла профессиональную переподготовку по оценочной деятельности в ФГБОУ ВО Институте управления и организации производства «Ивановский государственный политехнический университет», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в 2016 году (диплом №372403561155 от 25.05.2016 года регистрационный № 0322). Стаж работы более 4 лет. Исследование поручено в части анализа рынка и расчета стоимости в рамках применяемых подходов.

5. Основные факты и выводы

Объект оценки	1. Рыночная стоимость права собственности на объект недвижимого имущества нежилого здания – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В
	2. Рыночный размер годовой арендной платы за объект недвижимого имущества нежилого здания – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В
Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки, округленно	
Наименование объекта	Итоговая стоимость
1. Рыночная стоимость права на объект недвижимого имущества нежилого здания – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В	<p>Рыночная стоимость права собственности на объект недвижимого имущества нежилого здания – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, с учетом НДС составляет:</p> <p style="text-align: center;">1620000 (Один миллион шестьдесят двадцать тысяч) рублей.</p> <p>Рыночная стоимость автогаража, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, по состоянию на дату оценки, без учета НДС составляет:</p> <p style="text-align: center;">1350000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей.</p>
2. Рыночный размер годовой арендной платы на объект недвижимого имущества нежилого здания – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В	<p>Рыночный размер годовой арендной платы за объект недвижимого имущества нежилого здания – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, с учетом НДС, составляет:</p> <p style="text-align: center;">233400 (Двести тридцать три тысячи четыреста) рублей/год.</p> <p>Рыночный размер годовой арендной платы за объект оценки, без учета НДС, на дату проведения оценки составит:</p> <p style="text-align: center;">194500 (Сто девяносто четыре тысячи пятьсот) рублей.</p>

Директор ООО «Бюро независимой оценки

и судебных экспертиз»

А.А.Абрамов

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с п.16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1):

1. **Заключение договора** на проведение оценки. В рамках данного этапа определяются цели и задачи оценки. Проводится идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав. Определяется вид стоимости, соответствующий целям и задачам оценки.

2. **Сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки. На данном этапе Оценщик:

- Изучение данных бухгалтерского учета;
- Интервью с собственником и менеджментом о фактическом состоянии оцениваемого имущества, а также об использовании и происхождении имущества;
- Осмотр имущества предприятия;
- Сбор необходимой информации об объекте оценки;
- Исследование рынка продаж по аналогичным объектам в данном регионе.

3. **Применение подходов к оценке**, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. В рамках данного этапа определяются методы оценки в рамках каждого подхода в соответствии с целями и задачами оценки, осуществляются необходимые расчеты.

4. **Согласование (обобщение) результатов** применяемых подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. **Составление отчета об оценке.**

7. Данные, используемые при оценке

7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемой оценщиком при составлении настоящего отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский Кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений».
- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Перечень методической литературы

1. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007. - 584 с.
2. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. - М., 2008 -384 с.
3. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008. 560 с.

4. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.

Перечень источников внешней информации

- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.:Финансы и статистика, 2008. – 384 с.:ил.;
- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров, Финансовая академия при правительстве РФ, 2008 г.;
- «Оценка стоимости земельных участков» под общей редакцией В.П.Антонова - М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006 г. – 192 с.;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика. 2002;
- А также информация сети Internet в частности сайт <https://www.avito.ru/ivanovo/>.

7.2. Перечень документов используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящей оценки Оценщику была предоставлена следующая документация:

1. Технический паспорт.
2. Распоряжение департамента управления имуществом Ивановской области о передаче объекта недвижимости в оперативное управление.
3. Акт приема-передачи объекта недвижимости.
4. Выписка из ЕГРН.

Осмотр объектов исследования состоялся 01.02.2022 года в светлое время суток.

8. Описание объекта оценки


8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

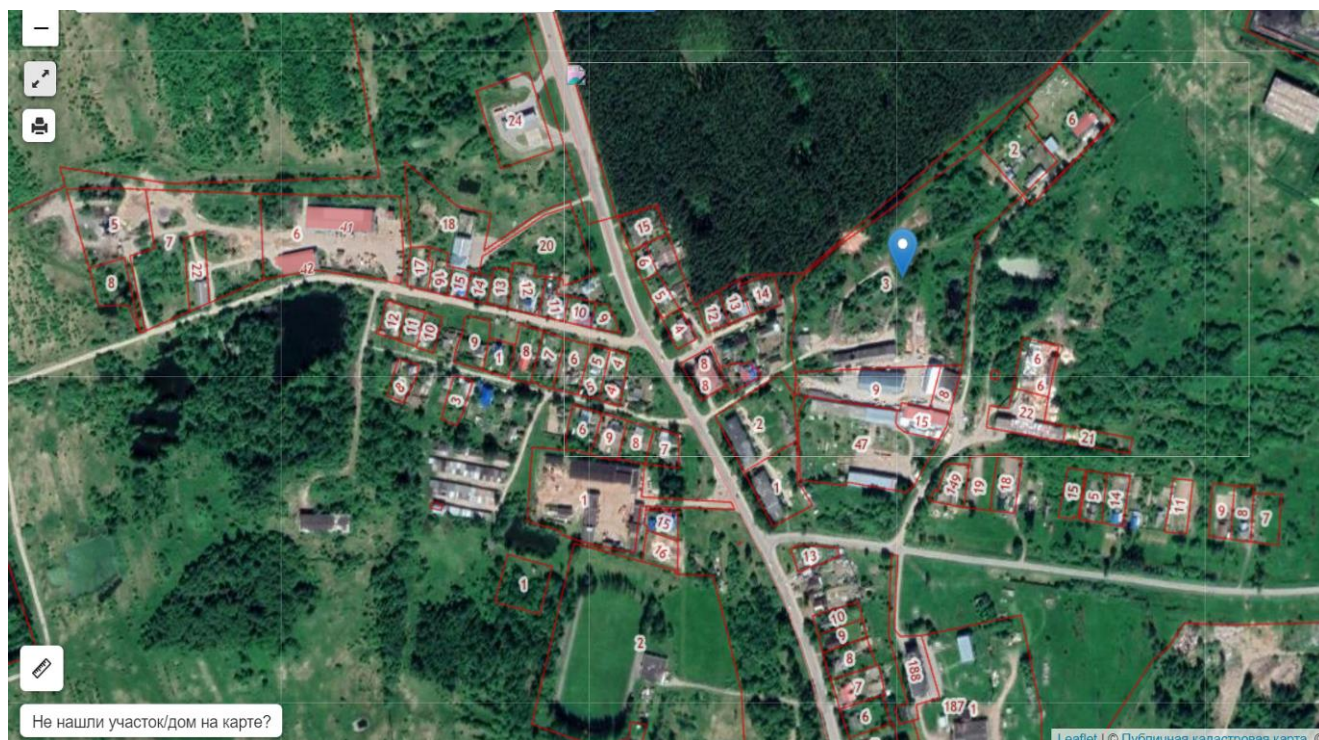
Объектом исследования является нежилое здание – автогараж, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, кадастровый номер 37:23:060607:35, представляет из себя одноэтажное кирпичное строение.

Согласно определенному Гражданским Кодексом Российской Федерации (ст. 273, 552) порядку судьба земли следует судьбе строения, расположенного на этой земле.

Исходя из целей оценки считаем необходимым определить стоимость единого объекта, состоящего из земельного участка и расположенного на нем здания, поскольку перед оценщиками поставлена задача оценки только здания, специалисты учитывают стоимость только земельного участка необходимого для обслуживания здания.

Земельный участок, на котором расположен автогараж находится по адресу Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В. В настоящее время объект исследования используется согласно нуждам владельца.

 Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 15.01.2021		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	37:23:060607:35	
Дата присвоения кадастрового номера	09.12.2011	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76В	
Площадь, кв.м	643.1	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год завершения строительства	1964	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	733693.50	
Дата определения	10.12.2011	
Дата внесения	09.10.2012	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	37-37-13/004/2009-504	
Инвентарный номер	24:403:002:000026670:0204	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 37-37-13/301/2010-085 от 11.01.2011	
	Оперативное управление № 37:23:060607:35-37/039/2021-2 от 13.10.2021	

Местонахождение объекта в границах населенного пункта¹**Данные о расположении и физическом состоянии**

Характеристика объекта	Значения. Краткое техническое состояние.
Сегмент рынка	Коммерческая недвижимость
Текущее использование	Гараж
Юридическое описание	Оперативное управление
Регион	Ивановская область
Право собственности на земельный участок	Не установлено
Сервитуты	На участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом.
Форма	Многоугольник
Топография	Ровное место
Состояние участка	Ровный
Неблагоприятные условия окружающей среды	-
Транспортная доступность участка	Удовлетворительная
Качество дорог	Асфальтовое покрытие
Состояние дорог	Состояние удовлетворительное
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение
Расстояние до центра г. Вичуга	2 км
Расстояние до ближайшей автомагистрали	0 км

¹ <https://egrp365.org/map/?kadnum=37:05:020561:8>

Основной тип застройки	Нежилое
Основной тип зданий	Нежилые здания
Качество застройки	Смешанное
Полнота застройки	Не плотная

С точки зрения текущего использования месторасположение объекта, является наиболее эффективным.

Фотографии объекта представлены в Приложении.

Стены и фундаменты дома находятся в удовлетворительном техническом состоянии.

Физическое состояние

Наименование	Характеристика
Состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Состояние объекта исследования (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Видимые дефекты внутренней отделки	Трещины в штукатурке

Износ и устаревания

Для расчёта процента физического износа объекта экспертизы нами был применён метод "сроков жизни", основывающийся на предположении, что потери стоимости объекта по причине износа пропорциональны его возрасту. Метод основан на натурном осмотре сооружения и базируется на уравнениях соотношений:

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{V_x}{V_{сс}} \times 100\% \quad (1)$$

где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Для объекта оценки срок физической жизни принимается равным 125 годам (вторая группа капитальности), исходя из правил оценки физического износа жилых зданий (ВСН 83-56(р)). Эффективный возраст (Эф.В) – период времени на сколько объект оценки реально "состарился". Эффективный возраст объекта экспертизы приравнивается к фактическому возрасту сооружения. Таким образом, расчёт процента физического износа объекта оценки, будет выглядеть следующим образом:

Срок физической жизни, лет.	Эффективный возраст, лет.	Физический износ, %
125	58	46

Исходные данные, принятые при расчетах

1	Год постройки	1964
2	Этажность	1
5	Техническое предназначение здания	Автогараж
6	Информация о текущем использовании объекта оценки	Согласно нуждам владельца

Все элементы объекта оценки выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время. Отделка помещений простая.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

Дом расположен в непосредственной близости к центру города Иваново, на одной из центральных улиц областного центра, в непосредственной близости от остановки общественного транспорта.

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Иваново. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Описание исследуемого объекта

Общая площадь, кв. м.	643,1
Наличие удобств	Нет
Двери	Железные ворота
Окна	Глухие
Внутренняя отделка	Отделка простая

Сегмент рынка: коммерческая недвижимость

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Заклучение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются, и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается наилучшим и наиболее эффективным.

Тестирование НЭИ

Варианты НЭИ	Юридическая правомочность	Физическая осуществимость	Финансовая оправданность	Технические характеристики
Жилые здания и помещений	-	-	-	-
Торгово-офисное назначение	-	+	-	+
Промышленное назначение	+	+	+	+
Социально-культурное назначение	-	-	-	-

Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение объекта оценки, наиболее эффективным вариантом их использования является использование согласно зарегистрированному назначению.

9.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости, управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением структура рынка включает:

- ✓ объекты недвижимости;
- ✓ субъекты рынка;
- ✓ процессы функционирования рынка ;
- ✓ механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- ✓ земельные участки;
- ✓ жилье (жилые здания и помещения);
- ✓ нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов.

Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли поселений;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- ✓ жилая;
- ✓ общественно-деловая;
- ✓ производственная;
- ✓ инженерных и транспортных инфраструктур;
- ✓ рекреационная;
- ✓ сельскохозяйственного использования;
- ✓ специального назначения;
- ✓ военных объектов;
- ✓ иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и 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.

Краткая характеристика классификационных групп коммерческой недвижимости²

Город Иваново делится на 4 внутригородских района: Ленинский, Фрунзенский, Октябрьский и Советский. Районы города как внутригородские территории (части) не являются муниципальными образованиями.

В рамках административно-территориального устройства, Иваново является городом областного значения. В рамках местного самоуправления, город составляет единое муниципальное образование город Иваново со статусом городского округа.

Ленинский район

Образован с введением в мае 1936 года административного деления на районы. Назван в честь В. И. Ленина. В 1979 году восточная часть территории района, расположенная на левом берегу Уводи, отошла к Советскому району.

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

Ленинский район является самым крупным по численности районом г. Иваново. Его население на 2017 год составляет 147 914 человек.

Фрунзенский район

Фрунзенский район города Иваново образован в 1936 году. Назван в честь М. В. Фрунзе.

Район расположен в центральной и западной частях города. От Октябрьского района его отделяет река Уводь. Граница с Ленинским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица. На территории района располагается памятник градостроительства — Первый Рабочий посёлок.

Фрунзенский район является вторым по численности районом г. Иваново и единственным районом, в котором наблюдается положительная динамика роста численности за последнее десятилетие. Его население на 2017 год составляет 111 732 человек.

Октябрьский район

² <https://www.ocenka37.ru/>

Образован с введением в мае 1936 года административного деления города на районы. Первоначально назывался Сталинский, затем в 1961 году переименован в Октябрьский. Назван в честь Октябрьской революции. В 1979 году восточная часть территории района, расположенная на левом берегу реки Талки, отошла к Советскому району.

Район занимает центральную и северную часть города. От Фрунзенского и Ленинского районов его отделяет река Уводь. Граница с Советским районом проходит по реке Талке, железной дороге и Шереметевскому проспекту (ранее Проспект Фридриха Энгельса). В состав района входит местечко Фряньково.

Октябрьский район является третьим по численности районом г. Иваново. Его население на 2017 год составляет 87 298 человек.

Советский район

Советский район города Иваново образован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 ноября 1979 года за счёт части территории Ленинского и Октябрьского районов. Новый район назван Советским в честь первого в России Иваново-Вознесенского общегородского совета рабочих депутатов.

От Ленинского района его отделяет река Уводь. Граница с Октябрьским районом проходит по реке Талке, железной дороге и Шереметевскому проспекту (ранее Проспект Фридриха Энгельса). Площадь района – 24 км².

Советский район является самым малочисленным районом г. Иваново. Его население на 2017 год составляет 59 989 человек и имеет устойчивую тенденцию снижения с момента образования в 1979 году.

Класс (группы) недвижимости

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» вся производственно-складская недвижимость подразделяется на следующие классы (группы):

- универсальные производственно-складские объекты;
- специализированные высококлассные складские объекты;
- объекты, предназначенные для пищевого производства;
- специализированные объекты сельскохозяйственного назначения;
- объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства.

Результаты анализа рынка продаж и аренды производственно-складской недвижимости Анализ рынка предложений на продажу производственно-складской недвижимости

Таблица 2

Количество предложений, используемых в проведённом анализе (по районам г. Иваново и по классам)

Район	Количество, шт.	Класс (группа)	Количество, шт.
Ленинский район	9	Универсальные производственно-складские объекты	37
Фрунзенский район	18	Специализированные высококлассные складские объекты	2
Октябрьский район	6	Объекты, предназначенные для пищевого производства	-
Советский район	9	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	-
Итого	42	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3
		Итого	42

По состоянию на октябрь 2021 года на сайтах «Авито», «Циан» представлено 42 объявления о продаже производственно-складской недвижимости. Наибольшее количество представлено во Фрунзенском районе, немногим меньше объектов в Советском и Ленинском районах, наименьшее количество предложений в Октябрьском районе (там их всего 6). Наиболее

распространенными являются объекты, относящиеся к классу универсальных производственно-складских объектов (их 88%).

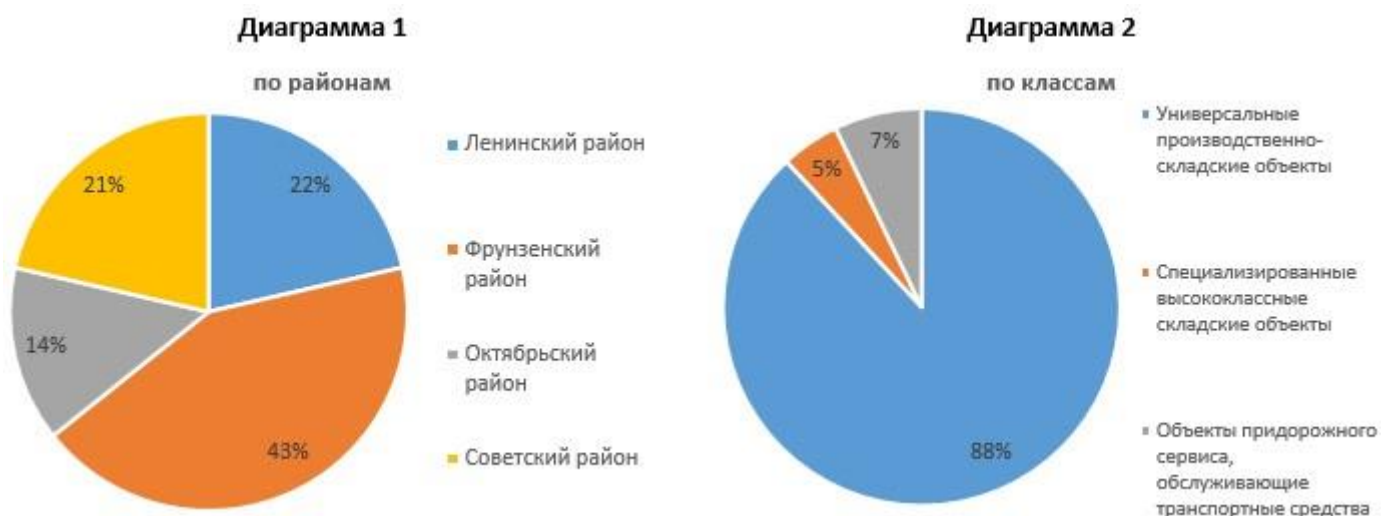


Таблица 3

Средняя стоимость 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на октябрь 2021 года, руб. (по районам г. Иваново и классам)

Район	Средняя стоимость, руб. / кв.м.	Класс (группа)	Средняя стоимость, руб. / кв.м.
Ленинский район	23 972	Универсальные производственно-складские объекты	17 116
Фрунзенский район	15 363	Специализированные высококлассные складские объекты	35 385
Октябрьский район	20 947	Объекты, предназначенные для пищевого производства	нет предложений
Советский район	22 018	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	нет предложений
		Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	37 358

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет 19 432 руб., средняя площадь объекта: 739 кв.м., средняя стоимость за весь объект:

31 580 тыс. руб.

Анализируя рынок предложений по продаже производственно-складских объектов за октябрь 2021 года по таблице №3 можно сделать следующие выводы:

самые дорогие объекты расположены в Октябрьском, Ленинском, Советском районах города, а самые дешевые во Фрунзенском районе города;

самые дорогие объекты относятся к классам недвижимости: специализированные высококлассные складские объекты (35 385 руб./кв.м.) и объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства (37 358 руб. / кв.м.);

самые недорогие объекты относятся к универсальным производственно-складским объектам.



Анализ рынка аренды производственно-складской недвижимости

Таблица 4

Количество предложений, используемых в проведенном анализе (по районам г. Иваново и по классам)

Район	Количество, шт.	Класс (группа)	Количество, шт.
Ленинский район	5	Универсальные производственно-складские объекты	51
Фрунзенский район	19	Специализированные высококлассные складские объекты	3
Октябрьский район	7	Объекты, предназначенные для пищевого производства	0
Советский район	24	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0
Итого	55	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1
		Итого	55

По состоянию на октябрь 2021 года на сайтах «Авито» и «Циан» представлено 55 объявлений по аренде производственно-складской недвижимости. Наибольшее количество, в равной степени, представлено в Ленинском и Фрунзенском районах, немногим меньше в Октябрьском районе, наименьшее количество предложений в Советском районе.

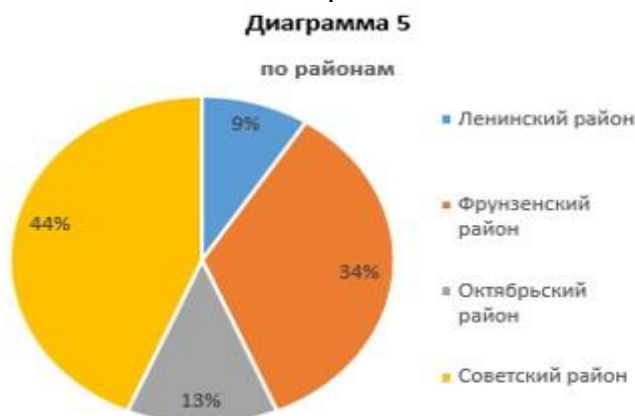


Таблица 5

Средняя ставка аренды 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на октябрь 2021 года (по районам г. Иваново и классам)

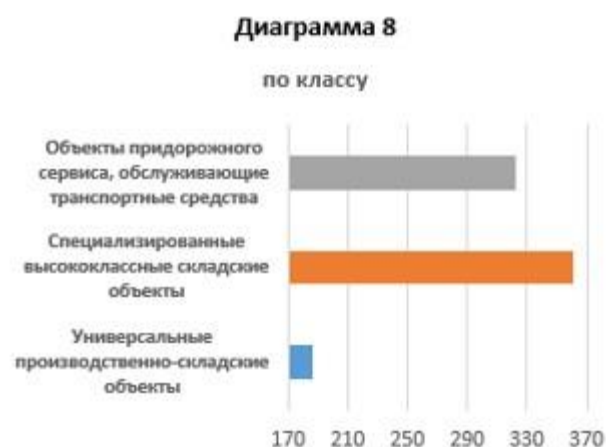
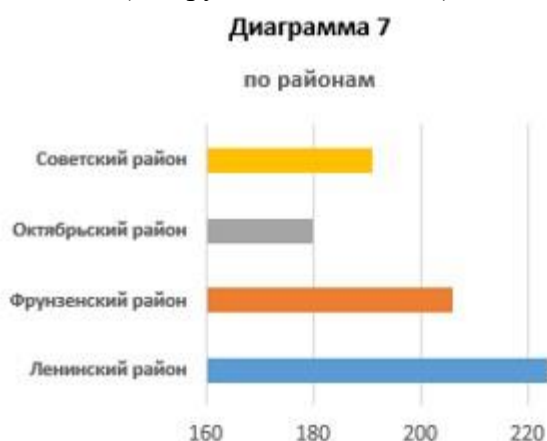
Район	Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м. / мес.	Класс (группа)	Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м. / мес.
Ленинский район	224	Универсальные производственно-складские объекты	186
Фрунзенский район	206	Специализированные высококлассные складские объекты	361
Октябрьский район	180	Объекты, предназначенные для пищевого производства	нет предложений
Советский район	191	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	нет предложений
		Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	323

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет 198 руб. в месяц при средней площади объекта 739 кв.м. Средний размер арендных платежей за весь объект составляет 153 836 руб. в месяц.

Анализируя рынок аренды производственно-складских объектов за октябрь 2021 года по таблице №5 можно сделать следующие выводы:

самые дорогие объекты расположены в Ленинском районе города (224 руб. за 1 кв.м./мес.), а самые дешевые в Октябрьском районе города (180 руб. за 1 кв.м./мес.);

самые дорогие объекты относятся к специализированным высококлассным складским объектам (361 руб. за 1 кв.м./мес.), а самые дешевые к универсальным производственно-складским объектам (186 руб. за 1 кв.м./мес.)



Общие выводы

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет 19 432 руб., средняя площадь объекта: 739 кв.м., средняя стоимость за весь объект: 31 580 тыс.руб.

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет 198 руб. в месяц при средней площади объекта 739 кв.м. Средний размер арендных платежей за весь объект составляет 153 836 руб. в месяц.

По стоимости квадратного метра продаж и аренды производственно-складской недвижимости самыми дорогим районом является Ленинский район, самая низкая в Октябрьском и Фрунзенском районах.

К самой дорогой недвижимости (по продаже и аренде) относятся специализированные высококлассные складские объекты и объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, к самой низкооплачиваемой относятся универсальные производственно-складские объекты.

Активность рынков продаж и аренды производственно-складских объектов зависят от ликвидности объектов (общей площади, местоположения, других факторов). Если присутствует значительный разброс цен относительно среднерыночных цен, небольшое количество предложений, рынок можно считать неактивным. Если же на рынке присутствует значительное количество объектов, разброс цен незначительный, рынок можно отнести к активному.

9.1.2. Анализ рынка объектов недвижимого имущества промышленного назначения в Ивановской области

Проведем анализ рынка объектов промышленного назначения в Ивановской области близких по своей функциональности к исследуемому объекту.

Предложения, объектов аналогов

№	Характеристика объекта	Площадь,	Дата	Рыночная	Рыночная
---	------------------------	----------	------	----------	----------

п/п		кв. м	продажи/ предложе ния	стоимость, руб.	стоимость 1 кв. м, руб.
1	<p>https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_korpus_3172_m_2236_321683</p> <p>Тип объекта недвижимости: коммерческая недвижимость. Здание нежилое.</p> <p>Данный объект, представляет собой двухэтажное кирпичное здание, общей площадью 3172 м2 (Механическая мастерская фабрики «Красный Профинтерн»).</p> <p>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. Однозначно указывает на интерес предлагаемого объекта структура его месторасположения на первой линии основных центральных дорог с их сверх пешим и автомобильным потоком. Возле здания - остановки общественного транспорта, отличные удобные подъездные пути, как для легкового, так и грузового автотранспорта, собственная территория, огороженная забором с установкой ворот и калитки, зона разгрузки-погрузки. Большая индивидуальная парковка на собственной территории всегда разместит необходимое количество автомашин Ваших сотрудников, гостей и клиентов.</p> <p>Полная возможность использования здания под любые производственно-складские, в т.ч. и швейные направления.</p> <p>Коммуникации: Все коммуникации центральные. Электрическая мощность до 1 мВт.</p> <p>Юридический аспект: Собственник – один физическое лицо. Никаких запретов, залогов и обременений.</p> <p>Адрес местонахождения: Ивановская область, Вичуга, Профтехническая ул., 1Ж.</p>	3172	21.01.2022	7930000	2500
2	<p>https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_22626_06401</p> <p>Тип объекта недвижимости: коммерческая недвижимость. Здание нежилое.</p> <p>Продам здание площадью 350 кв. м. Под любую деятельность.</p> <p>Адрес местонахождения: Ивановская область, Шуя, Южное ш., 5</p>	350	25.01.2022	750000	2142
3	<p>https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_650_m_22965_49001</p> <p>Тип объекта недвижимости: коммерческая недвижимость. Здание нежилое.</p> <p>Недострой на участке 21 сотка, разрешения и техдокументация в наличии</p> <p>Адрес местоположения: Ивановская область, Шуя, Ивановская ул., 91</p>	650	30.01.2022	1500000	2307
4	<p>https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_600_m_1738</p>	600	10.01.2022	2900000	4833

	<p>265541</p> <p>Тип объекта недвижимости: коммерческая недвижимость. Здание нежилое.</p> <p>Пол помещения сдаётся в аренду под производство пластиковых окон. Вторая половина использовалась, как ремонтная база для автобусов.</p> <p>Адрес местонахождения: Ивановская область, Тейково, 1-я Красная ул., 98</p>				
5	<p>https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2884_m_1854444894</p> <p>Тип объекта недвижимости: коммерческая недвижимость. Здание нежилое.</p> <p>Продам две фермы 1046 кв.м и 1729 кв.м. Кирпичные. Полностью готовые к эксплуатации. Электричество, вода. Хорошие подъездные пути. На участке земли 3 Га. Все в собственности. Рядом много свободной земли, которую можно взять в аренду.</p> <p>Адрес местонахождения: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Першино</p>	2884	05.01.2022	3500000	1214
6	<p>https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2316318019</p> <p>Тип объекта недвижимости коммерческая недвижимость. Здание нежилое.</p> <p>Здание состоит из нескольких помещений, часть не отапливаемые, складские, часть отапливаемые, офисные (имеется водопровод, канализация, электричество)</p> <p>Адрес местонахождения: Ивановская область, Фурмановский р-н, Фурмановское городское поселение, Фурманов, ул. Хлебникова, 3блит3</p>	1000	25.01.2022	11500000	11500
7	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_199_m_822937246</p> <p>Тип объекта недвижимости коммерческая недвижимость. Здание нежилое.</p> <p>Здание площадью 199 м2 в центре поселка бывший магазин. 20 км от Иваново по хорошей дороге 20 минут на машине. Кирпичное, перекрытие железобетонное, 1 этаж, кровля мембранная с утеплением толщиной 100 мм. Фасад утеплён толщиной 100 мм. Электричество 60 кВт, скважина на воду, канализация, пожарно-охранная сигнализация со сдачей на пульт и оповещением СМС, пластиковые окна, все наружные двери металлические, полы бетонные, котельная на твердом топливе и в параллели электрокотел, система вентиляции. Есть возможность подключения к теплосети. Земля в собственности. На территории есть сарай. Забор из профлиста. Возможное использование: производство, магазин, швейных цех, ресторан.</p> <p>Возможна сдача в аренду.</p> <p>Местоположение: Ивановская область, Ивановский р-н, Озёрновское сельское поселение, с. Озёрный, Заводская ул., 3</p>	199	23.01.2022	2000000	10050
8	<p>https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_600_m_1709943319</p> <p>Тип объекта недвижимости коммерческая недвижимость. Здание нежилое.</p>	600	14.01.2022	1490000	2483

	<p>Продам помещение :г. Наволоки, Аптечный переулок д.8 ,продам помещение 600м2, бывшая прачечная, первая береговая линия ,документы на здание, последнее фото вид с участка. документы вышлю по запросу, 33:07:010103:3 с 2018 г. город Наволоки территория опережающего развития, если телефон недоступен пишите сюда ,всем ответчу</p> <p>Адрес местонахождения: Ивановская область, Кинешемский р-н, Наволоки, пер. Аптечный, 8</p>				
9	<p>https://www.avito.ru/novotalsity/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_35_st._pelgusovo_441_m_2171326877</p> <p>Тип объекта недвижимости коммерческая недвижимость. Здание нежилое.</p> <p>Ярославский филиал АО «ЖТК» предлагает продажу следующего недвижимого имущества: Магазин 35, расположенный по адресу: Ивановская область, р-н. Тейковский, ст. Пелгусово, ул. Станционная, д. 3Б</p> <p>Коммуникации: Электроснабжение, Отопление печное. Водоснабжения, водоотведения нет. Можно использовать как дачный домик.</p> <p>Объект расположен в жилом массиве частного сектора, при жд станции. Кадастровый номер 37:18:030156:10</p> <p>Открытый аукцион в электронной форме № ЯФ/Н-002/2022 на право заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в собственности АО «ЖТК».</p> <p>Номер процедуры 80532</p> <p>Форма подачи предложений о цене - Открытая</p> <p>Дата и время начала подачи заявок на участие 26.01.2022 10:00 (время московское)</p> <p>Дата и время окончания подачи заявок на участие 28.02.2022 10:00 (время московское)</p> <p>Место приёма заявок и документации - Электронная торговая площадка РТС-Тендер.</p> <p>Дата и время рассмотрения заявок на участие (дата определения участников) 01.03.2022 10:00 (время московское)</p> <p>Дата и время начала торгов 02.03.2022 12:00 (время московское)</p> <p>Адрес местонахождения: Ивановская область, Тейковский р-н, станция Пелгусово, Станционная ул., 2</p>	44,1	04.01.2022	136000	3083
10	<p>https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/232180496/</p> <p>Тип объекта недвижимости коммерческая недвижимость. Здание нежилое</p> <p>Продаю одноэтажное кирпичное здание 310м2, есть возможность увеличить площадь. В поселке городского типа, в жилом массиве. От МКАД 200км, Ярославское шоссе Ивановская область, Ильинский район, село Исаевское.</p> <p>Разрешение на газ, свет 82квт, вода, канализация.</p> <p>Помещение находится в центре населенного пункта, рядом трасса, хорошие подъездные пути.</p> <p>Подходит под помещение для общественного питания, свободного назначения, производственное, складское, торговое.</p> <p>Требуется ремонт. Собственник. Документы</p>	310	28.11.2021	600000	1936

	готовы. 600.000 торг. Звоните. Адрес местонахождения: Ивановская область, Ильинский район, Исаевское село				
11	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265614387/ Тип объекта недвижимости коммерческая недвижимость. Здание нежилое Здание бывшей больницы с участком, газ, вода на соседнем участке, вид на реку. Адрес местонахождения: Ивановская область, Вичугский район, Каменка пгт.	142	05.02.2022	550000	3874
12	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/236714316/ Тип объекта недвижимости коммерческая недвижимость. Здание нежилое Кирпичное, в ста метрах газ, трасса Ярославль- Москва. Адрес местонахождения: Ивановская область, Лежневский район, Чернцы село	247	24.11.2021	800000	3239
13	Среднее				4096

Стоимость предложений земельных участков промышленного назначения в городе Иваново варьируются от 1200 до 11500 рублей за 1 кв.м. что в среднем составляет 4096 рублей за 1 кв. м. Колебание стоимости 1 кв. м зависит в основном от местоположения, доступности коммуникаций и площади участка.

Очевидно, что стоимость 1 кв. м. оцениваемого объекта будет ниже среднего значения выборки, поскольку оцениваемый объект находится в городе Вичуга Ивановской области в 65 км от областного центра, из коммуникаций имеется только электричество.

Проведем анализ рынка аренды объектов промышленного назначения в Ивановской области близких по своей функциональности к исследуемому объекту.

Предложения, объектов аналогов аренды нежилой недвижимости аналогичной исследуемому объекту

№ п/п	Характеристика объекта	Площадь, кв. м	Дата продажи/предложения	Рыночная стоимость, руб/мес..	Рыночная стоимость руб.1 кв. м/мес.
1	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_ne_dvizhimost/avtoservis_220_m_2326206402 Тип объекта недвижимости: коммерческая недвижимость. Здание нежилое. Сдаю гараж. Индивидуальное отопление, котел твердого топлива длительного горения (маленький расход), смотровая яма, есть бытовка, электрический кран, балка грузоподъемностью 2,5т. Адрес местонахождения: Ивановская область, Кинешма, Шуйская ул., 1Д	220	29.01.2022	40000	181
2	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1490_m_1703936868 Тип объекта недвижимости: коммерческая недвижимость. Здание нежилое. Помещение под любое производство, имеются офисные, бытовые, производственные помещения, складские, рампа для погрузки, два навеса, все коммуникации новые, имеется	1490	11.01.2022	19000	12

	возможность уйти от общего отопления установлены два котла, сейчас отопление общее, от 60 кв м.. Адрес местонахождения: Ивановская область, Кинешма, 2-я Шуйская ул., 1				
3	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_216_3792048 Тип объекта недвижимости: коммерческая недвижимость. Здание нежилое. Аренда 350 квадратных метров коммерческой недвижимости. Складские (свободного назначения), имеются офисные помещения. Коммуникации: отопление, электричество, вода. Адрес местоположения: Ивановская область, Кинешма, ул. Социалистическая 41	350	29.01.2022	52500	150
4	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_410_m_1461_393473 Тип объекта недвижимости: коммерческая недвижимость. Здание нежилое. Сдам в аренду помещение свободного назначения в пром. зоне 410 кв.м. на длительный срок. В дальнейшем возможно расширение. Хорошие подъездные пути. Первый этаж. Счетчики электричества мощность 30-40 кВт (производственный тариф), центральное отопление (узел учёта тепла), холодное водоснабжение (тёплая вода- бойлер), канализация, отдельный вход с улицы, пластиковые окна с решетками. Ровный пол. Секционные ворота. Огороженная забором территория. Аренда плюс коммуналка. На втором этаже есть комнаты под офис.. Адрес местонахождения: Ивановская область, Вичуга, ул. Виноградовых, 10А	410	02.02.2022	41000	100
11	Среднее				111

Анализ рынка показывает, что объектов близких по состоянию к объекту исследования к сдаче в аренду не представлено, в аренду предлагаются объекты, имеющие доступ к коммуникациям и не нуждающиеся в капитальном ремонте. Средняя стоимость сдачи в аренду за один метр квадратный составляет 111 рублей в месяц.

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

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами,

окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Расчет стоимости доходным подходом

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

Расчет стоимости затратным подходом

Для целей исследования стоимости объекта стоимость замещения (Затратный метод) – затраты на создание аналогичного объекта, отвечающего тем же функциональным требованиям, что и данный объект, с применением современных материалов и строительных норм.

Учитывая конструктивные особенности объекта и занимаемый сегмент рынка, рассматриваемый Затратный метод не принимается для определения рыночной стоимости объекта, так как для применения затратного метода отсутствуют необходимые данные о размере земельного участка, необходимого для обслуживания здания.

Расчет стоимости сравнительным подходом

Рыночный подход основан на сравнении объекта недвижимости с его аналогом, который имеет известную рыночную цену. Исходя из конкретного типа объекта, назначения, объема и площади помещения, материала, постройки и других типовых характеристик аналога, также учитывая сопутствующие факторы (экологическая обстановка, удаленность от населенных пунктов или от центра города, от автомагистрали и т.д., условия сделки, цена и дата продажи объекта – аналога) определяется стоимость оцениваемого объекта. Для нивелирования разброса рыночных цен и факторов окружения сравнение производится по нескольким аналогичным объектам, что позволяет в итоге получить достоверную оценку высокого уровня.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используются:

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;

- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым по - парным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Именно данный метод в рамках затратного подхода дает наиболее точный результат на развитом рынке, в связи с вышесказанным оценщик пришел к выводу о возможности использования сравнительного подхода в оценке.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя объекты, аналогичные оцениваемому;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений объекта;

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства объекта исследования определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Ресурсные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

Базисные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства основаны на использовании системы текущих и прогнозных индексов пересчета сметной стоимости по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. К базисному уровню цен относятся действующие нормы и цены 1969г., 1984г., 1991г., 1998г., 2001г. Индексы пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в цены, действующие на дату оценки, устанавливаются, как правило, региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Прибыль предпринимателя — это величина рыночно обоснованной прибыли за организацию и (или) реализацию доходного проекта. Прибыль предпринимателя оценивается как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание, либо затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя также может быть рассчитана по нормам отдачи при наиболее вероятном альтернативном вложении капитала.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка необходимо учесть величину накопленного износа улучшений.

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей их эксплуатационной пригодности.

Функциональный износ — потеря стоимости улучшений из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономический износ — потеря стоимости объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов стоимости.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраивимыми. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Накопленный износ может определяться как сумма физического, функционального и экономического износа.

Накопленный износ может определяться в целом на основе оценки действительного возраста и экономической жизни улучшений оцениваемого земельного участка.

Накопленный износ также может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом, используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

Методом экономического возраста накопленный износ определяется в процентах путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения на сто. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта. Эффективный возраст объекта оценки принимается равным его фактическому возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам, и надлежащего технического состояния. Эффективный возраст объекта оценки принимается больше его фактического возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее. Эффективный возраст объекта оценки принимается меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее. Экономический срок жизни равен сумме фактического возраста и оставшегося эффективного возраста. Экономический срок жизни принимается равным нормативному сроку жизни (службы), при условии надлежащего технического состояния и использования объекта оценки. Экономический срок жизни объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта.

Модифицированным методом экономического возраста накопленный износ определяется в денежных единицах как сумма устранимого и неустраивимого износа объекта недвижимости. Устранимый износ приравнивается к затратам на устранение имеющихся признаков износа и определяется существующими дефектами эксплуатации улучшений и их несоответствием требованиям и ожиданиям рынка. Неустраивимый износ рассчитывается путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения полученной величины на разность между стоимостью создания и величиной устранимого износа.

Методом сравнения продаж накопленный износ определяется в процентах путем оценки износа на основе оценки износа по аналогичным объектам недвижимости, рассчитываемой на основе разности между стоимостью создания аналогичных объектов и их рыночной стоимостью.

Методом разбивки отдельно оцениваются физический, функциональный и внешний износы, полученные величины потом складываются.

В рамках оценки физического износа отдельно оценивается устранимый и неустраивимый износ. Полученные величины устранимого и неустраивимого физического износа потом складываются. Устранимый физический износ равен затратам на его устранение. Неустраивимый физический износ рассчитывается отдельно по конструктивным элементам, физический срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущим элементам), и по конструктивным элементам, физический срок жизни которых равен сроку жизни здания (долгоживущим элементам). Неустраивимый физический износ для обоих видов элементов определяется в денежных единицах путем деления физического возраста элемента на срок его физической жизни и умножения полученной величины на стоимость создания данного элемента.

В рамках оценки функционального износа отдельно оценивается устранимый и неустраивимый износы, полученные величины потом складываются.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими замены элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих добавления или модернизации элементов улучшений, равен затратам на выполнение требуемых добавлений или проведение модернизации соответственно.

Устранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены, равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на создание новых позиций, плюс издержки на демонтаж существующих элементов, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на демонтаж, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Неустрашимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Неустрашимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации элементов, равен текущей стоимости потерь доходов (или стоимости дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Неустрашимый функциональный износ за счет позиций, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства плюс текущая стоимость потерь доходов (например, дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Внешний износ относится к объекту недвижимости в целом и, как правило, является неустрашимым износом. Основными способами оценки внешнего износа являются:

определение потерь рыночной стоимости путем капитализации потерь чистых доходов (или прибыли) из-за присутствия негативных внешних факторов;

определение путем сравнения продаж потерь рыночной стоимости из-за присутствия негативных внешних факторов.

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки объектов недвижимости.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной стоимости объекта недвижимости;
- соответствие использования объекта исследования наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок нежилой недвижимости достаточно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями о продаже нежилой недвижимости, содержащими достаточное количество рыночной информации, в достоверности которой у оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. То есть следует, что метод основан на принципе замещения.

В соответствии с методом сравнения рыночных продаж, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сопоставимых) объектов, после корректировки этих цен на отличия между оцениваемым Объектом и объектами-аналогами.

При отсутствии информации о ценах продаж подобных объектов сравнительный анализ допускается производить по ценам предложения с корректировкой на стоимость реальной сделки.

Метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, эти объекты не являются источником производства дохода (коттеджи, квартиры, небольшие коммерческие объекты).

При продаже больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или не полна, поэтому в таких случаях методом сравнения продаж целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки продажной цены (цены предложения) объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Принято выделять 5 основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- Права собственности на недвижимость,
- Условия финансирования,
- Условия и время продажи,
- Месторасположение,
- Физические характеристики.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применялись количественные и качественные методики.

В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 м² общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и выступающих на рынке недвижимости в

качестве объектов купли – продажи, предложенных на интернет порталах по размещению информации о продаже объектов недвижимости.

На момент проведения оценки на рынке было предложено несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов - сравнение проводилось по объектам, наиболее эффективное использование которых заключается в том, что объекты расположены на первом и цокольном этажах здания, и процентное соотношение занимаемых площадей на первом этаже и в цокольном или подвальном этажах, аналогично объекту исследования. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице выше. В качестве аналогов примем объекты

Приведенные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по:

- назначению;
- по площади;
- качественным и конструктивным показателям.

В качестве аналогов для сравнения и корректировки приняты объекты 3, 5, 6.

Объекты наиболее близки по своим характеристикам исследуемому, линейный коэффициент корреляции стоимости одного квадратного метра у выбранных объектов наименьший по отношению к другим объектам.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Способ внесения корректировок

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости здания. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

Расчет корректировок.

1. Передаваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Условия финансового расчета. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особых условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

3. 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. 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 по данному элементу сравнения равна 1.

4. Назначение, использование.

При выборе объектов аналогов оценщик использовал информацию, экспозиция которых находилась в колонке о продаже коммерческой недвижимости, объекты экспонируются как нежилые помещения торгово-офисные или свободного назначения, местонахождение объектов аналогов в зоне деловой активности. Таким образом, оценщик пришел к выводу, что корректировки делать не целесообразно.

5. Местоположение. Корректировка не требуется

6. Физическое состояние.

Объекты-аналоги требуют капитального ремонта, однако объект исследования, так же находится в запущенном состоянии, считаем необходимым ввести корректировку в размере половины, рекомендованной справочником оценщика недвижимости Справочник оценщика недвижимости «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. под редакцией Лейфер Л.А., то есть в размере 11,5%

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 138.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79

7.Корректировка на транспортную доступность.

Транспортная доступность аналогов и объекта вполне схожая, ввиду наличия в городе достаточно развитой сети автомобильных дорог, сети общественного транспорта, поэтому корректировки делать нецелесообразно.

8. Корректировка на зонирование не вводится ввиду расположения всех аналогов вне специализированных зон (заповедники и т.п.).

9. Корректировка на торг.

Анализируя рынок недвижимости, информацию, полученную в результате интервьюирования сотрудников риэлтерских компаний, оценщиком рассматривается цена предложения аналогов, а не окончательный договор купли-продажи данных аналогов. Предполагается, что цену предложения можно незначительно понизить путем переговоров (требуется корректировка). Введем корректировку на торг равную 0,9 (-10 %) согласно информации, проанализированной оценщиком.

№	Источник информации	Дата исследования	Размер скидки на торг при продаже складских помещений, %
1	ООО «Лиза» (агентство недвижимости на рынке более 10 лет) Директор Волосухина И.Е. +79203467003	02.02.2022	10
2	ООО «Ивановский центр недвижимости» (агентство недвижимости на рынке около 20 лет) Тел. +7 (4932) 30-01-64	02.02.2022	10
3	ООО «Кошка вперед» (агентство недвижимости на рынке более 10 лет) +7 (920) 671-40-40	02.02.2022	10

10. Корректировка на наличие коммуникаций.

Объекты-аналоги имеют доступ ко всем коммуникациям, однако они не подключены, реально доступно только электричество, объект исследования снабжен только электроэнергией, вводить корректировку на доступность коммуникаций оценщик считает не целесообразно.

11. Корректировка на общую площадь. Площадь объекта экспертизы составляет 643,1 кв.м. Корректировка на площадь принята из Справочника оценщика недвижимости Справочник оценщика недвижимости «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. под редакцией Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Наименование объекта	Объект исследования	Объект-аналог 2	Объект-аналог 8	Объект-аналог 11
Площадь, м ²	643,1	350	600	142
Коэффициент	1	0,94	1	0,85

Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных при телефонном интервьюировании.

Корректировки и расчет стоимости 1 кв.м. объекта

Номер аналога	2	8	6
Стоимость продажи, руб.	750 000	1 490 000	550 000
Общая площадь, кв.м.	350,00	600,00	142,00
Дата продажи	25.01.2022	14.01.2022	05.02.2022
Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	2 142,86	2 483,33	3 873,24
Корректировки:			
Оцениваемые права	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	2 142,86	2 483,33	3 873,24
Условия финансирования	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	2 142,86	2 483,33	3 873,24
Условия продажи (поправка на торг)	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.	1 928,57	2 235,00	3 485,92
Дата продажи	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	1 928,57	2 235,00	3 485,92
Физические характеристики:			
Тип объекта	1	1	1
Год постройки	1	1	1
Площадь	0,94	1	0,85
Местоположение	1	1	1
Состояние отделки	1,115	1,115	1,115
Выход на центральную улицу	1	1	1
Наличие парковки	1	1	1
Подъездные пути	1	1	1
Покрытие полов	1	1	1
Наличие телефона	1	1	1
Отопление, канализация, водоснабжение, электросн.	1	1	1
Наличие ОПС	1	1	1
Удаленность от остановки общественного транспорта	1	1	1
Общая корректировка на физические характеристики	1,05	1,12	0,95
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	2 021,34	2 492,03	3 303,78
Удельный вес аналога в рассчитанной стоимости объекта	0,33	0,33	0,33
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.		2 579,66	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.		1 658 976	

Стоимость объекта, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом НДС составит: 1658976 (Один миллион шестьсот пятьдесят восемь тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей.

Определение стоимости доходным подходом

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. В нашем случае сдача объекта в аренду экономически целесообразна. В связи с этим доходный метод в отчете применим.

Метод прямой капитализации позволяет оценить объект недвижимости исходя из доходов, которые потенциально можно получить от его эксплуатации. В нашем случае доход приносит сдача в аренду офисных помещений с соответствующими доп. услугами.

Для определения дохода, которые может принести объект оценки в настоящих рыночных условиях, использовались данные рынка о цене арендной платы 1 кв.м. данной категории помещений:

Средняя арендная плата для данной категории помещений 111 рубля за кв.м. в месяц. Для целей настоящего расчета считаем, что коммунальные платежи осуществляет арендатор.

С учетом состояния объекта наличия у аналогов офисных помещений. принимаем корректировку 0,4 к средней арендной плате на состояние объекта и корректировку на отсутствие доступных коммуникаций в размере 0,72. Лейфер Л.А. Согласно справочника оценщика недвижимости. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2017. Арендную ставку принимаем равной 31,97 рубля за кв. м. в мес.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79

Среднее значение корректировок на наличие/отсутствие коммуникаций

Коммуникации	Корректировка	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов
Водоснабжение		4	1,87	3	10	15
Электроснабжение		15	10,43	3	30	14
ГВС		2	1,99	0	5	15
Центральное отопление		16	16,39	5	50	15
Газоснабжение		6	8,38	1	30	15
Канализация		4	1,88	3	10	15
Вентиляция		3	2,05	1	10	15
Пожарная сигнализация		1	1,46	0	5	15

В соответствии с этими данными потенциальный валовой годовой доход:

$$\text{ПВД} = 31,97 \text{ руб. за кв.м. в месяц} \times 12 \text{ мес.} \times 643,1 \text{ кв.м.} = 246703,45 \text{ руб./год}$$

Поскольку принятые выше показатели предполагают, что эксплуатационные расходы несет арендатор, то чистый эксплуатационный доход (ЧЭД) с учетом потерь на недогрузку, которые приняты в размере 8 %, (http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf, стр. 11) составляет:

$$\text{ЧЭД} = 226967,17 \text{ руб.}$$

Рассчитаем ставку капитализации (i) методом кумулятивного построения:

$$i = i_0 + i_l + i_c + i_{in} + n_k$$

где

i_0 – безрисковая ставка доходности, %;

i_l – премия за низкую ликвидность, %;

i_c – премия за риск вложения в недвижимость, %;

i_{in} – премия за инвестиционный менеджмент, %;

n_k – норма возврата капитала, %.

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата». В качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по значению бескупонной доходности государственных облигаций. Для целей настоящего отчета принимаем процент бескупонная доходность государственных облигаций, которая в среднем по данным сайта https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/ равна 8,95% на дату оценки.

Премия за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке. Для целей настоящего отчета принята величина среднегодовой долларовой инфляции за последние 23 года в размере 1,76% (по данным http://fin-plus.ru/ru/info/inflation_index/USA);

Поправка на риск. Компенсация за риск вложений в объект экспертизы определяется с учетом различных факторов, при этом под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов или вероятность осуществления прогнозных оценок. Для определения поправки на риск составлена таблица:

Виды и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный					×					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный				×						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный			×							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	×									
Неполучение платежей	Динамичный					×					
Неэффективный менеджмент	Динамичный		×								
Криминогенные факторы	Динамичный	×									
Финансовые проверки	Динамичный			×							
Неправильное оформление договоров	Динамичный	×									
Количество наблюдений		2	1	2	1	2	0	0	0	0	0

Виды и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Взвешенный итог		2	1	6	4	10	0	0	0	0	0
Сумма		23									
Количество факторов		9									
Средневзвешенное значение		2,5									

Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки. Премия за инвестиционный менеджмент установим в размере 0,5 %.

Норма возврата капитала принята экспертно для целей настоящего отчета в размере 0 %.

$$i = 8,95 + 1,76 + 2,5 + 1,2 + 0 = 14,41\%$$

Текущая стоимость оцениваемого объекта с учетом ставки капитализации составляет:

$$C = 283708,967 : 0,1441 = 1575067,13 \text{руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость на дату проведения оценки объекта недвижимости – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет

1575067 (Один миллион пятьсот семьдесят пять тысяч шестьдесят семь) рублей.

11.3. Согласование результатов

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Расчет стоимости объекта сравнительным подходом показал следующий результат: 1658976 (Один миллион шестьсот пятьдесят восемь тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей.

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат: 1575067 (Один миллион пятьсот семьдесят пять тысяч шестьдесят семь) рублей

Расчет рыночной стоимости может осуществляться различными подходами, которые, в свою очередь дают результаты, отличающиеся между собой. Для этого, результаты, полученные разными подходами, должны быть приведены к единой итоговой величине.

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

1. Математическое взвешивание, в рамках которого выделяют технологию определения средней взвешенной величины и технологию определения средней арифметической величины;
2. Субъективное взвешивание.

Сущность технологии определения средней взвешенной величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки заключается в присвоении каждому из подходов, используемых в расчетах, соответствующего удельного веса, определяющего сравнительную точность расчетов, причем, значения весовых коэффициентов должны быть в достаточной степени обоснованы, с последующим расчетом итоговой величины стоимости по формуле:

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

X_i - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i-тым подходом;

W_i - значение удельного веса, присвоенного i-тому подходу.

Технология определения средней арифметической величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки применяется только в том случае, если оценщик обоснованно доверяет результатам всех, применяемых в конкретной работе, подходов. В этом случае технология средней арифметической является частным случаем технологии определения средней взвешенной величины.

Метод субъективного взвешивания предполагает выведение итоговой величины стоимости на основе словесного описания факторов оценки с точки зрения преимуществ и недостатков каждого применяемого подхода, качества и количества данных в обоснование каждого подхода.

Для определения окончательной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, мы использовали подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Факторы, учитываемые при определении удельных весов каждого из подходов, применяемых при оценке объекта оценки:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Используемый подход	Предварительная стоимость (руб.)	Удельный вес %	Компонент итоговой стоимости (руб.)
Затратный	-	0	Не применялся
Сравнительный	1658976	50	829488
Доходный	1575067	50	787533,5
Итого		100	1617021,5

На основании проведенных расчетов можно заключить, что рыночная стоимость исследуемого объекта на дату оценки (**Д.О.**) с учетом округления составляет:

1620000 (Один миллион шестьдесят двадцать тысяч) рублей.

Так как продавцами на рынке являются как физические, так и юридические лица, то оценщик допускает, что в стоимость объектов аналогов указана продавцами с учетом НДС, а значит и стоимость объекта оценки включает в себя стоимость НДС.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете, рыночная стоимость автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, по состоянию на дату оценки, с учетом допущений и округлений, с учетом НДС составляет:

1620000 (Один миллион шестьдесят двадцать тысяч) рублей.

Федеральным законом № 303-ФЗ от 03.09.2018 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах» НДС с 01.01.2019 года установлен в размере 20%.

Рыночная стоимость автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, по состоянию на дату оценки, с учетом допущений и округлений без учета НДС составляет:

1350000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей.

12. Рассчитаем размер годовой арендной платы.

Используя рыночную стоимость объекта оценки, определим рыночную стоимость аренды объекта оценки по следующей формуле:

$$Ar \text{ г} = C \times K_k, \text{ где:}$$

С – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Ар г – годовая рыночная стоимость аренды объекта оценки, руб.;

Кк – коэффициент капитализации, в виде доли.

На основе данных "Финансовая газета", 2006, N 45 коэффициент Кк представляется - коэффициентом KL, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка.

На основе исследований определена величина интервала для KL в пределах от 3,5 до 14,5%. Также эти исследования показали, что значения KL, зависящие от различных факторов (нормы доходности альтернативных инвестиций, вида функции застройки или использования, возможности увеличения плотности застройки, уровня рисков инвестиционных вложений и т.д.), в большей степени определяются тем, на каком этапе жизненного цикла (изысканий, проектирования и строительства, реконструкции или эксплуатации) находится сама застройка или осуществляется использование земельного участка, а также тем, на какой срок сдается в аренду земельный участок.

На этапе проведения изысканий KL может находиться ближе к своей нижней границе (в интервале от 3,5 до 4,5%); на этапе проектирования и строительства объектов KL может занимать средний интервал значений (от 4,5 до 10,5%); на этапе эксплуатации застройки или использования земельного участка значение KL должно находиться ближе к верхней границе своего значения - от 10,5 до 14,5%. Нижние значения KL в каждом из трех интервалов соответствуют предоставлению земельных участков на условиях краткосрочной аренды (11 месяцев), верхние - на условиях среднесрочной и долгосрочной аренды. Заметим, что на практике очень редкой является ситуация, когда на период изысканий земельный участок предоставляется в пользование на условиях среднесрочной, а тем более - долгосрочной аренды. (взято с открытого источника <http://appraiser.ru/>).

На основе приведенной выше методики, и данных справочника «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Льва Абрамовича, издание четвертое, актуализированное и расширенное, 2016 г. Том. 3 п.8.1.1. таблица 74, стр. 263 можно определенно утверждать, что коэффициент Кк (KL) для участков под индустриальную застройку будет составлять 10,5 – 14,5 %.

Ставка капитализации рассчитана выше при расчете рыночной стоимости объекта исследования доходным подходом и составила 14,41%.

Рыночная стоимость объекта исследования, составляет: 1620000 (Один миллион шестьсот двадцать тысяч) рублей.

Следовательно, годовая рыночная стоимость аренды объекта оценки составляет:

$$Ar\ g = 1620000 \times 0,1441 = 233442 \text{ руб./год. для всего объекта}$$

На основании проведенных расчетов, с учетом округлений, можно сделать вывод, что годовая рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, без учета налогов и затрат связанных с содержанием объекта, с учетом НДС, на дату проведения оценки составит:

233400 (Двести тридцать три тысячи четыреста) рублей/год.

Федеральным законом № 303-ФЗ от 03.09.2018 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах» НДС с 01.01.2019 года установлен в размере 20%.

годовая рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, без учета налогов и затрат, связанных с содержанием объекта, без учета НДС, на дату проведения оценки составит:

194500 (Сто девяносто четыре тысячи пятьсот) рублей.

13. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки

1. Рыночная стоимость права собственности на объект недвижимого имущества нежилого здания – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, с учетом НДС составляет:

1620000 (Один миллион шестьдесят двадцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость автогаража, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, по состоянию на дату оценки, без учета НДС составляет:

1350000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей.

2. Рыночный размер годовой арендной платы за объект недвижимого имущества нежилого здания – автогаража расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76 В, с учетом НДС, составляет:

233400 (Двести тридцать три тысячи четыреста) рублей/год.

Рыночный размер годовой арендной платы за объект оценки, без учета НДС, на дату проведения оценки составит:

194500 (Сто девяносто четыре тысячи пятьсот) рублей.

Оценщик

А.А. Абрамов

Помощник оценщика

Г.Г. Скворцова

14. Приложения


14.1. Информация об аналогах объекта оценки

https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_korpus_3172_m_2_236321683

Вичуга · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажа

Производственный корпус, 3172 м² **7 930 000 Р за всё** 2 500 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 21 января в 08:30



8 950 889-17-49

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов


Центр недвижимости ПРАКТИКА
Клиентские отзывы
На Авито с марта 2012

[Подписаться на продавца](#)

Контактные лица:
Андрей Сергеевич

№ 229221993, © 1993 (+3)

Расположение
Ивановская область, Вичуга, Профтехинская ул., ТК [Скрыть карту](#)




https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_226260640_1

Шуя · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажа

Здание **750 000 Р за всё** 2 142 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 25 января в 18:48



8 915 840-56-83

[Написать сообщение](#)

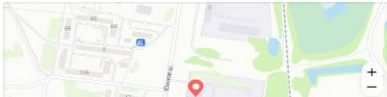
Ирина Ларина
Частное лицо
На Авито с декабря 2016

[2 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 226260640, © 2151 (+38)

Расположение
Ивановская область, Шуя, Южная ш., 5 [Скрыть карту](#)




https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_650_m_2_96549001

Шуя · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажа

Здание, 650 м² **1 500 000 Р за всё** 2 307 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 30 января в 17:19



8 915 840-53-47

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

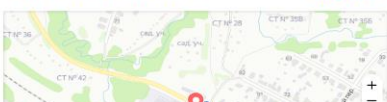
Василий
Компания
На Авито с февраля 2014

[4 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 2296549001, © 1598 (+11)

Расположение
Ивановская область, Шуя, Ивановская ул., 91 [Скрыть карту](#)





https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_600_m_1_738265541


Тейково · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Свободного назначения, 600 м² **2 900 000 Р за всё** 4 833 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 10 января в 12:00



Расположение
Ивановская область, Тейковский, 1-я Красная ул., 98 [Скрыть карту](#)





Сообщения

https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_288_4_m_1854444894


Тейково · Коммерческая недвижимость · Продам · Производственное

Производственное помещение, 2884 м² **3 500 000 Р за всё** 1 213 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 5 января в 12:49



Расположение
Ивановская область, Тейковский р-н, с. Першино [Скрыть карту](#)



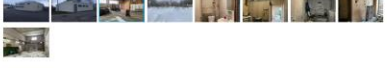
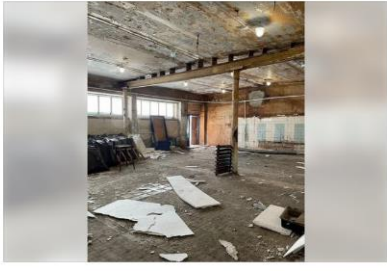
Сообщения

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_199_m_822937246


Иваново · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Продам здание, 199 м² **2 000 000 Р за всё** 10 050 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 23 января в 09:57



Расположение
Ивановская область, Ивановский р-н, Озёрное сельское поселение, с. Озёрный, Заводская ул., 3 [Скрыть карту](#)



Сообщения

https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_600_m_1709943319

Наволочи: Недвижимость, Коммерческая недвижимость, Продажа
Помещение свободного назначения, 600 м² **1 490 000 Р за всё** 2 483 Р за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 14 января в 19:24



8 920 907-80-02

Написать сообщение

Подтвердил
Компания
На Авито с ноября 2011
Завершено 39 объявлений

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Роман

№ 1709943319, © 4786 (нб)

Расположение

Ивановская область, Кинешемский р-н, Наволочи [Скрыть карту](#)



Сообщения

https://www.avito.ru/novotalitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_35_st_pelgusovo_441_m_2171326877

Ново-Талицы: Коммерческая недвижимость, Продажа, Торговая площадь
Магазин 35 ст. Пелгусово, 44,1 м² **136 000 Р за всё** 3 063 Р за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 4 февраля в 11:56



8 910 821-52-19

Написать сообщение

ООО "Инженерно-строительная компания "АВТО-ЭКСП" Компания

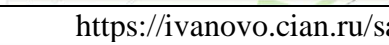
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ксения

№ 2171326877, © 3322 (нб)

Расположение

Ивановская область, Тейковский р-н, станция Пелгусово, Станционная ул., 2 [Скрыть карту](#)



Сообщения

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/232180496/>

Свободное назначение, 310 м²

Ивановская область, Ильинский район, Исаевское село. На карте

В избранное



600 000 Р

1 935 Р за м²

ID 13039169

Показать телефон



310 м² Площадь

1 из 1

Свободно

Помещение

Продано одноэтажное кирпичное здание 310м², есть возможность увеличить площадь. В поселке городского типа, в жилом массиве, от МКАД 200км, Ярославское шоссе Ивановская область, Ильинский район, село Исаевское.



Акция на VOLKSWAGEN в наличии. Последние а/м 2021 года.

Низкая ставка по кредиту Честный Трейд ин. Бонусы при покупке. Забудьте договориться!

VW ROLF MSK.RU



Распродажа CHERY TIGGO 8 PRO

Распродажа CHERY TIGGO 8 PRO от 1359 000Р. Скидка 430 000Р. Распродажа 0% До 28.02

CHERY.NN.MOTORS.RU




Откройте частную школу: инвестиции от 8 млн. руб!

Присоединяйтесь к партнерской сети Игоря Рыбакова — бизнесмена из списка Forbes

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265614387/>

Торговая площадь, 142 м²
Ивановская область, Вичугский район, Каменка г/п. На карте

В избранное



142 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Здание бывшей фолькинда с участком, газ, вода на соседнем участке, вид на реку.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

550 000 Р
3 874 Р за м²

ПАРТНЕР-РИЭЛТИ
Опытный агент
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Еще 31 объект

Откройте частную школу: инвестиции от 8 млн. руб.!

KIA K5 New от 850 600р. От дилера!

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_220_m_2326206402

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Кинешма Найти

Кинешма · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Автосервис, 220 м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 29 января в 20 03



8 950 889-13-95

Написать сообщение

8 лет
Арендодатель
На Avito с сентября 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца


№ 2326206402 · 405 (+11)

Расположение
Ивановская область, Кинешма, Шуйская ул., 1Д

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/236714316/>

Здание, 247 м²
Ивановская область, Лежневский район, Черницы село. На карте

В избранное



247 м²
Площадь

1 этаж
Этажность

Кирпичное, в ста метрах газ.трасса Ярославль-Москва.

800 000 Р
3 239 Р за м²

ID 54933982

Показать телефон

Написать сообщение

АКЦИЯ на последние а/м MAZDA6 2021 года в АВТОМИР!

Skoda Octavia New от 721 000р. От официального дилера!

Geely Tugella New со скидкой до 1 050 990р.

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1490_m_1703936868


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижи... Поиск по объявлениям Кенешама Найти

Кенешама Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам

Помещение свободного назначения, 1490 м² **19 000 Р в месяц** 12 Р в месяц за м², без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 11 января в 09:42



8 910 691-03-41

Написать сообщение

Ксения
Компания
На Avito с февраля 2017

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1703936868, ☎ 3638 (16)

Сообщения

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_2163792048


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижи... Поиск по объявлениям Кенешама Найти

Кенешама Коммерческая недвижимость Сдам Свободного назначения

Свободного назначения, 350 м² **150 Р в месяц за м²** 150 Р в месяц за м², без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 29 января в 10:25



8 950 889-07-37

Написать сообщение

Светлана Соколова
Компания
На Avito с февраля 2013

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

№ 2163792048, ☎ 2551 (+9)

Расположение


Сообщения

https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_410_m_1_461393473

Вичуга Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам

Свободного назначения, 410 м² **41 000 Р в месяц** 100 Р в месяц за м², без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 2 февраля в 10:13



8 910 991-04-35

Написать сообщение


Наталья
Компания
На Avito с сентября 2016

Подписаться на продавца

№ 1461393473, ☎ 5891 (+8)

Расположение

Ивановская область, Вичуга, ул. Виноградовых, 10А [Скрыть карту](#)



Сообщения

Фото объектов оценки











14.3. Копии документов оценщика



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029706-1 « 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Абрамову Андрею Анатольевичу**


на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»


от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » сентября 20 24 г.



ПОЛИС №0991R/776/10120/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		1 июня 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10120/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Абрамов Андрей Анатольевич Адрес регистрации или ИНН: 370220652903	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 18 июня 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 17 июня 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 18 июня 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 300 000.00 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 18 июня 2021 г. по 17 июня 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Абрамов Андрей Анатольевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20073/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		8 сентября 2021 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз» 153000, Ивановская область, город Иваново, Шереметевский проспект, дом 53 литер а, этаж 2, помещение 16, офис 27 ИНН 3702576707 / КПП 370201001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 8 сентября 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 7 сентября 2022 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 8 сентября 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению <i>рублевых и иных расходов</i> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 15 сентября 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 8 сентября 2021 г. по 7 сентября 2022 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 8 сентября 2021 г. по 7 сентября 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435
8 сентября 2021 г.

	<p>Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того: Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: Кушнир Ольга Владимировна, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.5435, эл. почта kushnikov@alfastrah.ru; агент НП «ТИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» (НП «ГПЭО»), агентский договор №13443/ТАОЛ/2020 от 27.02.2020 г., тел. 8-495-223-69-50, GPEO@mbc.local.</p>								

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

	Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз»		СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
в лице Директора основании Устава	Брамова Андрей Анатольевича, действующего на	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/40262/20
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



14.4.Правоустанавливающие документы

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Этапные			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.10.2021г.			
Кадастровый номер:	37:23:060607:35		
Номер кадастрового квартала:	37:23:060607		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивановский номер 24-403-002-000026670-0204; Учетный номер 37-37-13-004/2009-504		
Местоположение:	Ивановская область, г. Вичуга, ул. Хмельницкая, д. 76Б		
Площадь, м²:	643,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание автопарка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1964		
Кадастровая стоимость, руб.	733693,5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:23:060609:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус земли 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 (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Добрынина Анна Александровна (представитель правообладателя), Губернатор Ивановской области		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

		Земле	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.10.2021г.			
Кадастровый номер: 37:23:060607:35			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное государственное учреждение Ивановской области "Центр по охране лесов Ивановской области", ИНН: 1113702012995
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37:23:060607:35-37/039/2021-2 13.10.2021 09:21:35
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 37-37-13/301/2010-085 11.01.2011 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
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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов: 3
13.10.2021г.	
Кадастровый номер: 37-23-060607.35	
10	Правоназначения и сведения о наличии поступления, но отсутствуют все рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.
подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.

Раздел 4 Лист 4

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

Этапе		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.10.2021г.			
Кадастровый номер: 37:23:060607:35			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «07» 10 2021 г.

№ 232

г. Иваново

Об изъятии имущества из оперативного управления областного государственного казенного учреждения «Вичугское лесничество» и закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области «Центр по охране лесов Ивановской области»

Руководствуясь статьями 125, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 4 Закона Ивановской области от 30.04.2003 № 41-ОЗ «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Ивановской области», постановлением Правительства Ивановской области от 08.02.2013 № 31-п «Об утверждении Положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области», Порядком осуществления исполнительными органами государственной власти Ивановской области функций и полномочий учредителя казенного учреждения Ивановской области, утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 07.12.2010 № 442-п, Порядком осуществления исполнительными органами государственной власти Ивановской области функций и полномочий учредителя автономного учреждения Ивановской области, утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 02.04.2008 № 51-п, с учетом согласования Комитета Ивановской области по лесному хозяйству, на основании обращения областного государственного казенного учреждения «Вичугское лесничество» (далее – ОГКУ «Вичугское лесничество»), автономного государственного учреждения Ивановской области «Центр по охране лесов Ивановской области» (далее – АГУИО «Центр по охране лесов Ивановской области») от 20.09.2021 № 389:

1. ОГКУ «Вичугское лесничество» передать, а АГУИО «Центр по охране лесов Ивановской области» принять по акту о приеме-передаче объектов нефинансовых активов имущество, находящееся в собственности Ивановской области:

- нежилое здание автогаража, кадастровый номер 37:23:060607:35, общей площадью 643,1 кв. м, этажность: 1, адрес (местонахождение): Ивановская область, г. Вичуга, ул. Кинешемская, д. 76В.

2. Изъять из оперативного управления ОГКУ «Вичугское лесничество» имущество, находящееся в собственности Ивановской области, указанное в

пункте 1 настоящего распоряжения, с даты утверждения АГУИО «Центр по охране лесов Ивановской области» акта о приеме-передаче объектов нефинансовых активов.

3. Закрепить на праве оперативного управления за АГУИО «Центр по охране лесов Ивановской области» имущество, указанное в п.1 настоящего распоряжения, с даты утверждения АГУИО «Центр по охране лесов Ивановской области» акта о приеме-передаче объектов нефинансовых активов.

4. АГУИО «Центр по охране лесов Ивановской области» представить в Департамент управления имуществом Ивановской области утвержденный акт о приеме-передаче объектов нефинансовых активов в двухнедельный срок с даты его утверждения.

5. Департаменту управления имуществом Ивановской области не позднее 5-ти рабочих дней с даты принятия настоящего распоряжения необходимо обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области для осуществления действий по государственной регистрации права оперативного управления в отношении имущества, указанного в п.1 настоящего распоряжения.

6. АГУИО «Центр по охране лесов Ивановской области» осуществлять в отношении закреплённого за ним имущества право оперативного управления в соответствии с целями своей деятельности и назначением имущества в пределах, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

7. В отношении имущества, закреплённого на праве оперативного управления, АГУИО «Центр по охране лесов Ивановской области» должно осуществлять все необходимые меры по его сохранности и рациональному использованию.

8. Прекращение права оперативного управления осуществляется в соответствии с пунктом 3 статьи 299 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9. Отделу реестров учесть в работе акт о приеме-передаче объектов нефинансовых активов, указанные в пункте 4 настоящего распоряжения.

10. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Департамента
управления имуществом
Ивановской области



Руководитель отдела
 Е. П. Роговико
 (подпись) (расшифровка подписи)

Утверждаю
 (подпись) (расшифровка подписи)
 12. сентября 2021 г.

Акционерное общество «Ивановская область»
 ОГРН 504101
 ИНН 500300191

АКТ № 00000002
 о приеме-передаче объектов нефинансовых активов
 от 12 октября 2021 г.
 Областное государственное автономное учреждение «Ивановская область»

Форма по ОКУД 0504101
 Дата 12.10.2021
 по ОКПО 00977790
 КПИ 370701001
 по ОКТО
 КПИ
 Аналитическая группа 10
 Номер 232
 Дата 07.10.2021
 по ОКЕИ 383
 12.10.2021

АГУ ЮО "Центр по охране лесов Ивановской области"
 ИНН 500300191
 ИНН 500300191

подпись
 (наименование, особо ценное движимое, иное)
 распоряжение Департамента управления имуществом по Ивановской области
 Дата списания с бухгалтерского учета

Правом основанием
 Единичная стоимость: руб (с точностью до второго десятичного знака)

1. Сведения о передаваемых объектах нефинансовых активов

№ п.п.	Наименование объекта	Дата изготовления, (постройки, закладки, заделки, регистрации)	Паспорт, номер, марка, модель	инвентарный номер	реконструкция	заводской номер	иной номер	Количество	Переносимая (балансовая) стоимость	Нормативная амортизация
1а	1	2	3	4	5	7	8	9а	9	10
1	Автомобиль	1988	237		0321			1	269 220,16	133 251,30
								Итого	269 220,16	133 251,30

2. Краткая индивидуальная характеристика объекта(ов)

№ п.п.	Наименование признака, характеризующих объект	Материалы, размеры и прочие сведения						Составные драгоценные материалы (металлов, камней и т.п.)		
		серийный объект	наименш.ный автотранспортный прибор, приспособлен и принадлежит к основному объекту				единица измерения	количество (масса)		
1а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.1	Сведения кадастрового учета									
1.2	Кадастровый номер	57:23:050607:35								
1.3	- Это помещение	Нет								

Форма 0504101 с. 2

3. Сведения о принятых объектах нефинансовых активов

№ п.п.	Наименование объекта	Первоначальная (балансовая) стоимость	Количество в натуральном выражении	Код классификатора	Срок полезного использования (месяцев), %	Норма амортизации (месячная), %	Счета бухгалтерии об открытии инвентарной картонки		
							инвентарный номер объекта	инвентарная картонка номер	номер счета бухгалтерского учета
1	10	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Средства	1000000	1	2	3	4	5	6	7

Балансовая стоимость в валюте: _____ руб. Код по ОКВ: _____

Заместитель руководителя: М. С. Харитонов (подпись) Объекты вранья: Данков (подпись) (расшифровка подписи)

Наименование, дата и номер документа о согласовании при необходимости: _____

Наименование, дата и номер документа о регистрации права при необходимости: _____

Комиссия, назначенная приказом (распоряжением) от Н.О.А.С.Н. № 2 от 20.06.2021 о рассмотрении объектов(ов) недвижимого имущества

Заключенная комиссией транша передачи _____

Приложения:

- Копия инвентарной картонки в количестве _____ штук на _____ листках
- Технический паспорт

Председатель комиссии: М. С. Харитонов (подпись) (расшифровка подписи) М. С. Харитонов (расшифровка подписи)

Члены комиссии: Заместитель руководителя: М. Е. Романова (подпись) (расшифровка подписи) М. Е. Романова (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер: О. С. Тихомирова (подпись) (расшифровка подписи) О. С. Тихомирова (расшифровка подписи)

Инженер по ОДП: _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Отметка о снятии с учета (отправителем): _____

по дебету	Номер счета	по кредиту	Сумма	
				по дебету
0407000000000000	1.401.20.271	0407000000000000	1.104.12.411	559.56
0407000000000000	1.104.12.411	0407000000000000	1.101.12.410	133.251.30
1140000000000000	1.401.10.172	0407000000000000	1.101.12.410	135.998.06

Главный бухгалтер: М. Е. Романова (подпись) (расшифровка подписи) М. Е. Романова (расшифровка подписи)

Исполнитель: М. С. Харитонов (подпись) (расшифровка подписи) М. С. Харитонов (расшифровка подписи)

Согласен: М. С. Харитонов (подпись) (расшифровка подписи) М. С. Харитонов (расшифровка подписи)

Исполнитель: М. Е. Романова (подпись) (расшифровка подписи) М. Е. Романова (расшифровка подписи)

Согласен: М. Е. Романова (подпись) (расшифровка подписи) М. Е. Романова (расшифровка подписи)

Исполнитель: М. Е. Романова (подпись) (расшифровка подписи) М. Е. Романова (расшифровка подписи)

Согласен: М. Е. Романова (подпись) (расшифровка подписи) М. Е. Романова (расшифровка подписи)

