

Общество с ограниченной ответственностью «ИВОЦЕНКА»

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

ОТЧЕТ № 26/09/24-371-01/14Н

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадь 307,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 37:27:010524:72, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д. 71

Заказчик оценки: ОГБПОУ Фурмановский технический колледж

Исполнитель оценки: ООО «ИвОценка»

Российская Федерация

Отчет №	: 26/09/24-371-01/14Н
Дата оценки	: 22.10.2024г.
Дата составления	: 25.10.2024г.
Место составления	: г. Иваново

Сопроводительное письмо
25 октября 2024 г.

ОГБПОУ Фурмановский технический колледж

155523, Ивановская область, г. Фурманов,
ул. Тимирязева, д.43

Директору Мусатовой Г.А.

Уважаемая Галина Александровна!

На основании договора на проведение оценки № 26/09/24-371-01/14Н от 07 октября 2024 г., заключенного между Областным государственным бюджетным профессиональным образовательным учреждением Фурмановский технический колледж (сокращенное наименование – ОГБПОУ Фурмановский технический колледж), в лице директора Мусатовой Галины Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны (заказчик оценки), и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (сокращенное наименование – ООО «ИвОценка»), в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны (исполнитель оценки), Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (ООО «ИвОценка»), оценщиком Ивановой Ольгой Викторовной, осуществляющей оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного между оценщиком - Ивановой Ольгой Викторовной и юридическим лицом (организацией) - ООО «ИвОценка», проведена оценка и составлен отчет об оценке объекта оценки.

Объект оценки: объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадь 307,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 37:27:010524:72, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д. 71.

Правообладатель (правообладатели): Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-08/041/2010-365, 02.04.2010 (правообладатель 1), ОГБПОУ Фурмановский технический колледж (ИНН 3705002919, ОГРН 1023701358340), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/042/001/2016-6988/1, 19.09.2016 (правообладатель 2).

Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Сведения о земельном участке, на котором расположен объект оценки (в состав объекта оценки земельный участок не входит, оценка объекта оценки проводится без земельного участка): категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для учебных целей, площадь 21170 кв. м, кадастровый номер 37:27:010524:2, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д.71; правообладатель (правообладатели): Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-08/165/2007-189, 02.11.2007 (правообладатель 1), ОГБПОУ Фурмановский технический колледж (ИНН 3705002919, ОГРН 1023701358340), вид права: постоянное (бессрочное) пользование, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/042/001/2016-6990/1, 19.09.2016 (правообладатель 2).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки в целях совершения сделки с объектом оценки, а именно: при совершении сделки купли-продажи.

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 22 октября 2024 г.

Профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки в целях совершения сделки с объектом оценки, а именно: при совершении сделки купли-продажи, сформулированное в соответствии с заданием на оценку на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов, изложено в прилагаемом письменном отчете. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый Отчет № 26/09/24-371-01/14Н, составленный 25 октября 2024 г. Отдельные части проведенной оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом допущений и ограничений, принятых при проведении оценки. Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

Результат оценки:

№ п/п	Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с НДС)	В том числе:	
			НДС 20%, руб.	стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадь 307,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 37:27:010524:72, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д. 71	367 000,00	61 166,67	305 833,33
ИТОГО:		367 000,00	61 166,67	305 833,33

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

С уважением,
директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	8
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	12
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	13
5.1.	Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	13
5.2.	Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	13
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	16
6.1.	Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	16
6.2.	Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	17
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	18
9.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	19
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
10.1.	Специальные допущения	23
10.2.	Существенные допущения, не являющиеся специальными	23
10.3.	Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком	23
10.4.	Ограничения оценки	23
11.	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	25
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
12.1.	Перечень документов и иных источников данных, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащих иные сведения, относящиеся к объекту оценки	28
12.2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	28
12.3.	Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки	29
12.4.	Балансовая стоимость объекта оценки	29
12.5.	Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки	29
13.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
14.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ	41
14.1.	Внешние факторы	41
14.1.1.	Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране	41
14.1.2.	Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки	52
14.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	68

14.3.	Обзор информации, характеризующей сегмент рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки	69
14.3.1.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	69
14.3.2.	Факторы ценообразования	76
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	77
15.1.	Основные этапы процесса оценки	77
15.2.	Подходы к оценке	77
15.3.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	82
15.4.	Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов	83
15.4.1.	Применение сравнительного подхода к оценке	83
15.4.2.	Применение затратного подхода к оценке	91
15.5.	Согласование результатов оценки, полученных применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки	96
16.	ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
	ПРИЛОЖЕНИЯ	101
Приложение №1	Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)	102
Приложение №2	Копии документов, предоставленных заказчиком оценки	107
Приложение №3	Копии источников рыночной и иной информации, использованной в расчетах	122
Приложение №4	Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку	146
Приложение №5	Копии документов оценочной организации	153

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица №1.1.

Дата составления отчета об оценке	25 октября 2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	№ 26/09/24-371-01/14Н

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1.

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 26/09/24-371-01/14Н от 07 октября 2024 г.
Объект оценки	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадь 307,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 37:27:010524:72, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д. 71
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки в целях совершения сделки с объектом оценки, а именно: при совершении сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	22 октября 2024 г.
Применяемые подходы к оценке:	
сравнительный подход	Применялся
доходный подход	Не применялся, отказ от применения обоснован
затратный подход	Применялся
Результат оценки:	
итоговая величина рыночной стоимости	367 000,00 руб. (с НДС)
в том числе:	
НДС 20%	61 166,67 руб.
стоимость без НДС	305 833,33 руб. (без НДС)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки, определенная на дату оценки, рекомендуется для цели оценки с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки

Оценщик
диплом ИП № 278350
член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408,
дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3.1.

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p>	<p>Вид объекта оценки: объект недвижимости. Сведения, идентифицирующие объект оценки: вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадь 307,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 37:27:010524:72, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д. 71. Правообладатель (правообладатели): Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-08/041/2010-365, 02.04.2010 (правообладатель 1), ОГБПОУ Фурмановский технический колледж (ИНН 3705002919, ОГРН 1023701358340), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/042/001/2016-6988/1, 19.09.2016 (правообладатель 2). Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано. Сведения о земельном участке, на котором расположен объект оценки (в состав объекта оценки земельный участок <u>не входит</u>, оценка объекта оценки проводится без земельного участка): категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для учебных целей, площадь 21170 кв. м, кадастровый номер 37:27:010524:2, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д.71; правообладатель (правообладатели): Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-08/165/2007-189, 02.11.2007 (правообладатель 1), ОГБПОУ Фурмановский технический колледж (ИНН 3705002919, ОГРН 1023701358340), вид права: постоянное (бессрочное) пользование, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/042/001/2016-6990/1, 19.09.2016 (правообладатель 2).</p>
<p>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие сведения о правах, количественные и качественные характеристики объекта оценки)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заявление на проведение оценки от ОГБПОУ Фурмановский технический колледж, исх.№ 371-01/14 от 24.09.2024. 2. Справка о балансовой стоимости объекта оценки, исх.№ 372 от 25.09.2024 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-94456210 от 21.04.2023. 4. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, дата выдачи 19.09.2016. 5. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-АА № 525410, дата выдачи 02.04.2010.

	<p>6. Технический паспорт на помещение, наименование объекта учета: гараж, адрес (местоположение) объекта учета: 155523, Ивановская область, Фурмановский район, г. Фурманов, ул. Д.Бедного, д. 71, Лит. Б, пом.№ 1, учетный номер в ОТИ 6039, паспорт составлен по состоянию на 28.04.2016.</p> <p>7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-94456275 от 21.04.2023.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки в целях совершения сделки с объектом оценки, а именно: при совершении сделки купли-продажи.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	<p>Рыночные предпосылки.</p> <p>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p> <p>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны др. участникам рынка.</p>
Дата оценки	<p>22 октября 2024 г.</p> <p>Согласно заданию на оценку дата оценки определена в процессе оценки, по фактической дате завершения этапа сбора и анализа рыночной и иной информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, с учетом срока оказания услуг, установленного условиями договора на проведение оценки.</p>
Осмотр объекта оценки	<p>Осмотр объекта оценки проведен представителем оценщика.</p> <p>Дата проведения осмотра: 11 октября 2024 г.</p> <p>Детализация работ по осмотру объекта оценки: визуальный осмотр с фотофиксацией, без применения средств диагностирования (технические средства измерения и контроля количественных и качественных параметров объекта оценки не использовались).</p>
Необходимость (либо отсутствие необходимости) привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются, не является необходимым.
Специальные допущения	Не предусмотрены.

<p>Иные существенные допущения</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель оценки не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика оценки в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки, а также из других источников, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке, рассматривается как достоверная. 2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленной заказчиком оценки документации и информации соответствующего содержания, при этом оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объект оценки – оборотоспособным объектом вещных (имущественных) прав.
<p>Ограничения оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные скрытые факторы в отношении объекта оценки. Согласно п.2. ст. 1. «Основные этапы процесса оценки» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. 2. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, действительна на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки в будущем. 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки является вероятностной величиной, представляющей в соответствии с видом определяемой стоимости наиболее вероятную цену предполагаемой сделки на открытом рынке в условиях конкуренции между действующими разумно, располагающими всей необходимой информацией условными сторонами (гипотетическим участниками), определенной по состоянию на дату оценки на основе профессионального суждения оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. В силу различных причин цена за объект оценки в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату совершения сделки может отличаться от величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

	<p>4. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектом оценки.</p> <p>5. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Формы представления результата оценки (итоговой стоимости объекта оценки)¹	<p>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) в отчете об оценке выражается в рублях Российской Федерации, в виде числа, являющегося результатом математического округления, с указанием стоимости объекта оценки с НДС, выделенной суммы НДС и стоимости объекта оценки без НДС.</p> <p>Суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, о возможных границах интервала значений, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки, не требуется.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Отчет об оценке полностью или частично, а также выдержки из отчета об оценке не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя оценки и оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	<p>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.</p>
Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	<p>Сведениями об иных возможных (предполагаемых) пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) исполнитель оценки не располагает.</p>
Специфические требования к отчету об оценке	<p>Не предусмотрены.</p>
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	<p>Не требуется.</p>

¹ Согласно п.14 статьи III. «Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Субъект гражданского права: юридическое лицо

Полное наименование: Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Фурмановский технический колледж

Сокращенное наименование: ОГБПОУ Фурмановский технический колледж

Адрес юридического лица: 155523, Российская Федерация, Ивановская область, Фурмановский район, г. Фурманов, ул. Тимирязева, д.43

Почтовый адрес: 155523, Российская Федерация, Ивановская область, Фурмановский район, г. Фурманов, ул. Тимирязева, д.43

E-mail: prof17@yandex.ru

Контакт.тел.: 8 (49341) 2-50-58, 2-50-57

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 13.03.2000

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 5/372

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

Администрация города Фурманова и Фурмановского района Ивановской области

ОГРН: 1023701358340

Дата присвоения ОГРН: 15.10.2002

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3705002919

КПП: 370501001

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:
директор Мусатова Галина Александровна, действующий на основании Устава

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

Субъект гражданского права: юридическое лицо

Организационно-правовая форма: общества, общества с ограниченной ответственностью

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

Сокращенное наименование: ООО «ИвОценка»

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

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

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

E-mail: ivozenka@mail.ru

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

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 02.10.2000

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

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

Регистрационная палата администрации города Иваново

ОГРН: 1033700084934

Дата присвоения ОГРН: 19.03.2003

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3702135533

КПП: 370201001

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

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

Сведения о страховании ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:

- договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-561-054230/24 от 17.04.2024, страхователь: ООО «ИвОценка», страховщик: СПАО «Ингосстрах», страховая сумма (лимит ответственности): 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 21.04.2024 по 20.04.2025

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

Субъект гражданского права: физическое лицо

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

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

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 370250921575

Местонахождение (фактическое):² оценщик Иванова Ольга Викторовна осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного между оценщиком Ивановой Ольгой Викторовной и юридическим лицом (организацией) ООО «ИвОценка», по адресу юридического лица (организации): 153035, Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31

E-mail: ivozenka@mail.ru

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

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

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

- диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 278350, Международная академия оценки и консалтинга, 05.07.2002, регистрационный номер 538,
- свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», ГОУВПО «Ивановская государственная архитектурно-строительная академия», 19.07.2005, регистрационный номер 000257,
- свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», ГОУВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет», 18.06.2008, регистрационный номер 000402,
- удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» № 772401315830, Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» (НОУ ВПО «МАОК»), 12.05.2014, регистрационный номер 2090,
- удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» № 372402436681, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ивановский государственный химико-технологический университет» (ФГБОУ ВО «ИГХТУ») Институт дополнительного профессионального образования, 21.04.2017, регистрационный номер 088-2017

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

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 043384-1, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 23.08.2024, действителен до 23.08.2027,
- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 036769-2, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 15.05.2024, действителен до 15.05.2027,

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

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 041724-3, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 18.07.2024, действителен до 18.07.2027

Сведения о страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности:

- договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 - 003408 от 19.06.2023, страхователь: Иванова Ольга Викторовна, состраховщики: СПАО «Ингосстрах» (состраховщик 1), АО «АльфаСтрахование» (состраховщик 2), страховая сумма (лимит ответственности состраховщиков): 300 000 (Триста тысяч) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 01.07.2023 по 31.12.2024

Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: с 2002 года

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

Оценщик

диплом ПП № 278350

член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408,

дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

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

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

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

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

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

Таблица №7.1.

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

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:³

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

2. Специальные федеральные стандарты оценки:⁴

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611⁵

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:

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

4. Прочие стандарты оценки:

- Международные стандарты оценки (МСО) 2022

5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:⁶

- Отсутствуют

³ Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке

⁴ Указываются специальные федеральные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), с учетом вида и специфики объекта оценки

⁵ Для целей Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

⁶ Указываются только Методические рекомендации (МР), относящиеся к конкретной оценочной ситуации, с учетом вида и специфики объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вид оцениваемой стоимости

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

Согласно основным понятиям, используемым в федеральных стандартах оценки, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой *стоимость объекта оценки*, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Объектом оценки в рамках проведения настоящей оценки является *объект недвижимости*.

Согласно заданию на оценку, согласованному заказчиком и исполнителем оценки, целью настоящей оценки является *определение рыночной стоимости объекта оценки* для использования результата оценки в целях совершения сделки с объектом оценки, а именно: при совершении сделки купли-продажи.

Таким образом, в рамках проведения настоящей оценки видом определяемой стоимости является **рыночная стоимость** объекта оценки, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1. Специальные допущения

Не предусмотрены.

10.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

1. Исполнитель оценки не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика оценки в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки, а также из других источников, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке, рассматривается как достоверная.
2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленной заказчиком оценки документации и информации соответствующего содержания, при этом оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе сослаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объект оценки – оборотоспособным объектом вещных (имущественных) прав.

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

Не предусмотрены.

10.4. Ограничения оценки

1. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные скрытые факторы в отношении объекта оценки. Согласно п.2. ст. I. «Основные этапы процесса оценки» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, действительна на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки в будущем.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки является вероятностной величиной, представляющей в соответствии с видом определяемой стоимости наиболее вероятную цену предполагаемой сделки на открытом рынке в условиях конкуренции между действующими разумно, располагающими всей необходимой информацией условными сторонами (гипотетическим участниками), определенной по состоянию на дату оценки на основе профессионального суждения оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. В силу различных причин цена за объект оценки в рамках

конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату совершения сделки может отличаться от величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

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

11. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе указаны перечень и источники получения информации, использованной при проведении оценки объекта оценки, в том числе, информации нормативно-правового характера, информации о правах в отношении объекта оценки, информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, рыночной и иной информации.⁷

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

1. ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 Здания и сооружения. Дата введения 01.06.2021
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ)
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (статьи: 1 - 142.6)
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (статьи: 143 - 432)
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
8. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
9. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
10. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
11. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
12. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
13. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
15. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)
16. Международные стандарты оценки (МСО) 2022

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

1. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
2. Данные информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»), ссылки на источник данных: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, <https://statrielt.ru/analiz-rynka>
3. Дефекты и повреждения строительных конструкций, методы и приборы для их количественной и качественной оценки: учебное пособие / Р.Г. Касимов. Оренбург: ОГУ, 2016

⁷ В отчете об оценке могут быть использованы и другие источники информации, ссылки на которые приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах

4. Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, № 114, 2021
5. Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, № 118, 2022
6. Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, № 120, 2022
7. Информационные источники, размещенные в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<https://lk.rosreestr.ru/>, <https://pkk.rosreestr.ru/>, <http://www.ocenchik.ru>, <https://ru.wikipedia.org/>, <https://rosstat.gov.ru/>, <https://www.fedstat.ru/>, <https://37.rosstat.gov.ru/>, <https://www.furmanov.su/>, <https://yandex.ru/maps/>, <https://statrielt.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://ivanovo.cian.ru/>, <https://lstkclub.ru/kalkulyator/>, <https://krovelson.ru/kalkulyator/pryamostennyy-angar/>, <https://arochnik.com/raschet-stoimosti-angara/>, <https://ivanovo.allplans.ru/metallokonstrukcii/calculator/>, <https://ivanovo.allplans.ru/price/ceny-na-bystrovozvodimye-angary/> и др., ссылки на использованные Интернет-ресурсы приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах)
8. Информационная база ООО «ИвОценка»
9. Методы определения физического износа при оценке стоимости недвижимости / С.А. Захаров
10. Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В. Бейлезон
11. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Москва, 2008
12. Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007
13. Оценка недвижимости: Учебное пособие, 2-е изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский. Москва, 2017
14. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020
15. Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024
16. Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023
17. Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023

Источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащие иные сведения, относящиеся к объекту оценки, полученные от заказчика оценки:

1. Заявление на проведение оценки от ОГБПОУ Фурмановский технический колледж, исх.№ 371-01/14 от 24.09.2024
2. Справка о балансовой стоимости объекта оценки, исх.№ 372 от 25.09.2024

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-94456210 от 21.04.2023
4. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, дата выдачи 19.09.2016
5. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-АА № 525410, дата выдачи 02.04.2010
6. Технический паспорт на помещение, наименование объекта учета: гараж, адрес (местоположение) объекта учета: 155523, Ивановская область, Фурмановский район, г. Фурманов, ул. Д.Бедного, д. 71, Лит. Б, пом.№ 1, учетный номер в ОТИ 6039, паспорт составлен по состоянию на 28.04.2016
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-94456275 от 21.04.2023

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку, относительно качества использованной при проведении оценки информации⁸: **с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.**

⁸ Приводится в соответствии с п.10. ст. IV. «Работа с информацией» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Перечень документов и иных источников данных, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащих иные сведения, относящиеся к объекту оценки

1. Заявление на проведение оценки от ОГБПОУ Фурмановский технический колледж, исх.№ 371-01/14 от 24.09.2024
2. Справка о балансовой стоимости объекта оценки, исх.№ 372 от 25.09.2024
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-94456210 от 21.04.2023
4. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, дата выдачи 19.09.2016
5. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-АА № 525410, дата выдачи 02.04.2010
6. Технический паспорт на помещение, наименование объекта учета: гараж, адрес (местоположение) объекта учета: 155523, Ивановская область, Фурмановский район, г. Фурманов, ул. Д.Бедного, д. 71, Лит. Б, пом.№ 1, учетный номер в ОТИ 6039, паспорт составлен по состоянию на 28.04.2016
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-94456275 от 21.04.2023
8. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
9. Интернет-ресурсы (онлайн-сервисы): Росреестр в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/>), Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/>), Яндекс Карты (<https://yandex.ru/maps/>), Википедия (<https://ru.wikipedia.org/wiki/>), Сайт Фурмановского муниципального района (<https://www.furmanov.su/>) и др.

12.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Объект оценки: объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадь 307,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 37:27:010524:72, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д. 71.

Правообладатель (правообладатели): Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-08/041/2010-365, 02.04.2010 (правообладатель 1), ОГБПОУ Фурмановский технический колледж (ИНН 3705002919, ОГРН 1023701358340), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/042/001/2016-6988/1, 19.09.2016 (правообладатель 2).

Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Сведения о земельном участке, на котором расположен объект оценки (*особые отметки: в состав объекта оценки земельный участок не входит, оценка объекта оценки проводится без земельного участка*): категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для учебных целей, площадь 21170 кв. м, кадастровый номер 37:27:010524:2, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д.71; правообладатель (правообладатели): Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-08/165/2007-189,

02.11.2007 (правообладатель 1), ОГБПОУ Фурмановский технический колледж (ИНН 3705002919, ОГРН 1023701358340), вид права: постоянное (бессрочное) пользование, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/042/001/2016-6990/1, 19.09.2016 (правообладатель 2).

Объект оценки на публичной кадастровой карте - без координат границ. Участок непосредственно под объектом оценки на дату оценки не отмежеван, не выделен.

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

12.3. Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки

Полное наименование: Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Фурмановский технический колледж

Сокращенное наименование: ОГБПОУ Фурмановский технический колледж

Адрес юридического лица: 155523, Российская Федерация, Ивановская область, Фурмановский район, г. Фурманов, ул. Тимирязева, д.43

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 13.03.2000

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 5/372

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

Администрация города Фурманова и Фурмановского района Ивановской области

ОГРН: 1023701358340

Дата присвоения ОГРН: 15.10.2002

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3705002919

КПП: 370501001

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица: директор Мусатова Галина Александровна, действующий на основании Устава

12.4. Балансовая стоимость объекта оценки⁹

Заказчиком оценки ОГБПОУ Фурмановский технический колледж предоставлены следующие сведения о балансовой стоимости объекта оценки:¹⁰

балансовая стоимость - 101 969,12 руб., НДС не облагается;

остаточная стоимость на 01.09.2024 – 0,00 руб., НДС не облагается.

12.5. Идентификаторы¹¹, количественные и качественные характеристики объекта оценки

⁹ Сведения о балансовой стоимости объекта оценки указываются в отчете об оценке в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (при наличии)

¹⁰ Справка о балансовой стоимости объекта оценки, исх.№ 372 от 25.09.2024

¹¹ Идентификатор (опознаватель) — уникальный признак объекта, позволяющий отличать его от других объектов, то есть идентифицировать. Идентификатор может быть словом, цифрой, буквой, символом или любой их комбинацией

Описание объекта оценки

Вид объекта недвижимости	Здание ¹²
Адрес (местоположение)	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д.71
Литера	Б
Кадастровый номер	37:27:010524:72
Ранее присвоенные номера:	
– условный номер	37-37-08/041/2010-365
– инвентарный номер	24:409:002:000060390:0200
Назначение	Нежилое
Наименование	Гараж
Общая площадь	307,5 кв. м
Строительный объем	953 куб. м
Высота	3,10 м
Этажность:	
– количество этажей (всего)	1
в том числе:	
– наземных этажей	1
– подземных этажей	0
Описание конструктивной системы	Быстровозводимое каркасное здание ¹³ из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП) ¹⁴ , одноэтажное, в плане - прямоугольной формы, металлическая конструкция, каркасная система, ограждающие конструкции (стены, покрытие) – металлический лист по металлическому каркасу, несущие конструкции – металлический каркас
Класс конструктивной системы	КС-11 ¹⁵
Конструктивное решение:	

¹² Здание - объект капитального строительства стационарный, с полностью или частично замкнутым контуром, одним из основных предназначений которого является пребывание в нем людей или протекание производственных процессов. Виды зданий: жилые и нежилые

¹³ Каркасное здание — здание, прочность и устойчивость которого обеспечиваются главным образом за счет рамы (каркаса), а не несущих стен

¹⁴ Быстровозводимое здание из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП) — это строение, состоящее из несущего каркаса и легких ограждающих конструкций, которые изготавливаются на поточных и механизированных линиях и поставляются на строительную площадку комплектно для быстрого монтажа

¹⁵ К классу конструктивной системы КС-11 относятся строения преимущественным применением конструкционной стали

- фундамент	Бутовый ленточный
- стены	Металлические
- крыша	Металлическая
- полы	Асфальтовые
- проемы:	
- оконные	-
- дверные	Ворота металлические
- отделка	Простая
- внутреннее благоустройство	Электроосвещение
- прочие работы	Отмостка, прочие
Функциональное назначение помещений	Помещение складского типа, открытое пространство
Год постройки (завершения строительства)	Данные отсутствуют
Фактический возраст на дату оценки	Не установлен
Фактическое (текущее) использование	Не используется с 2015 года
Степень повреждения конструктивных элементов	Сильная/полная ¹⁶ , см. фото (Приложение №1)
Физическое состояние	Неудовлетворительное, негодное для использования в текущем состоянии, эксплуатация конструктивной системы здания возможна лишь при условии проведения комплексного капитального ремонта, либо после разборки и восстановления по новому проекту (реконструкции)

¹⁶ Источник данных: Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В. Бейлезон. Скриншот из источника данных:


ОЦЕНКА ПОВРЕЖДЕНИЯ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ


Степень повреждения здания	Степень повреждения конструктивных элементов, %								Затраты на ремонт в % от затрат на строительство	Рекомендации по устранению повреждений
	колонны, подкранов. балки	Фермы и связи	Плиты покрытия	Стены и заполнение проемов	Колонны	Перекрытия	Покрытие	Стены		
Слабая	5-10	5-10	10-20	10-20	5-10	5-10	20-30	10-20	5-15	Ремонт без изменения конструктивной схемы и без технико-экономического обоснования
Средняя	10-40	10-40	20-40	20-50	10-30	10-40	30-50	20-40	15-40	Сохранение оставшихся конструкций с их усилением и ремонтом.
Сильная	40-60	40-80	40-80	50-80	30-60	40-80	50-80	40-80	40-80	Сохранение конструкций с усилением только на основе технико-экономического обоснования
Полная	св.60	св.80	св.80	св.80	св.60	св.80	св.80	св.80	св.80	Разборка и восстановление по новому проекту.

Вид требуемого ремонта	Комплексный капитальный ремонт – с усилением сохранившихся жизнеспособных конструкций, но только на основе технико-экономического обоснования, и заменой всех предельно изношенных несущих и ограждающих конструкций, инженерного оборудования и коммуникаций, либо реконструкция
-------------------------------	---

Таблица №12.5.2.

Характеристика местоположения объекта оценки

Адресная часть местоположения	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д.71
Субъект Российской Федерации	<p>Ивановская область — входит в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район. На северо-западе граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской областью, на востоке с Нижегородской областью, на юге с Владимирской областью. Площадь — 21 437 км², население — 905 900 чел. (2024). Плотность населения — 42,26 чел./км² (2024). Городское население — 83,6% (2022). Областной центр — город Иваново. Код региона — 37</p>  <p>В состав Ивановской области входят 21 район, 4 городских района (в городе Иваново — Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок. Основу экономики Ивановской области составляет промышленное производство с доминирующим положением текстильной и швейной промышленности. Большой вклад в экономику региона также вносят производство пищевых продуктов, металлургическое производство, производство транспортных средств, машин и оборудования.</p>
Административно-территориальная единица (район Ивановской области)	Фурмановский район Ивановской области, административный центр — город Фурманов.
– географическое положение и транспортная инфраструктура	Фурмановский район расположен в северо-западной части Ивановской области, граничит на севере с Костромской областью, на северо-востоке — с Приволжским, на юго-востоке — с Родниковским, на юге — с Ивановским, на западе — с Комсомольским районами Ивановской области. Площадь района — 763,2 км ² (3,6% территории области).

	 <p>Фурмановский район находится на пересечении ряда транспортных магистралей, в частности — железной дороге «Ярославль—Иваново» и автомобильной дороге «Иваново—Кострома». До ближайшей крупной водной артерии — реки Волга — 30 км, от железнодорожной станции «Фурманов» до железнодорожной станции «Иваново» Северной железной дороги — 42,8 км, от областного центра до границы Фурмановского муниципального района — 15 км. В районе 82,5% дорог имеют твердое покрытие. 70% населённых пунктов обеспечены регулярным транспортным сообщением. С юга на север через центр Фурманова протекает река Шача с притоком (р. Змейка).</p>
<p>– природные ресурсы</p>	<p>В числе полезных ископаемых, добываемых на территории Фурмановского района — гравий, песок и глина. Предполагаемые запасы песчано-гравийной смеси более 80 млн тонн. Основным промышленно-сырьевым ресурсом на территории района является лес. Из топливно-энергетических ресурсов в районе представлен торф. 36,1% территории района занимают земли сельскохозяйственного назначения, 46,4% — леса. Рядом с деревнями Широково и Исаевское находится Исаевский нагульный пруд.</p>
<p>– экономика</p>	<p>Наибольшую долю в структуре промышленного производства Фурмановского района занимает текстильное и швейное производство (39%), в ней занято 49,3% работающего населения. Текстильное производство сложилось в районе исторически. Ещё в XIX веке в селе Серeda, на месте которого возник районный центр, уже работали 2 фабрики, а в 1957 году было начато строительство прядильно-ткацкой фабрики №3 (ныне входит в холдинг «Шуйские ситцы»). Активное развитие промышленности в Фурмановском районе было связано с высоким уровнем железнодорожной инфраструктуры. После распада СССР выпуск текстильной продукции резко сократился, что было связано в основном с трудностями с сырьём, большим количеством дешевого импорта. Местная текстильная промышленность, также как другие виды промышленного производства района, в 1992—1995 годы пережила значительный спад.</p>

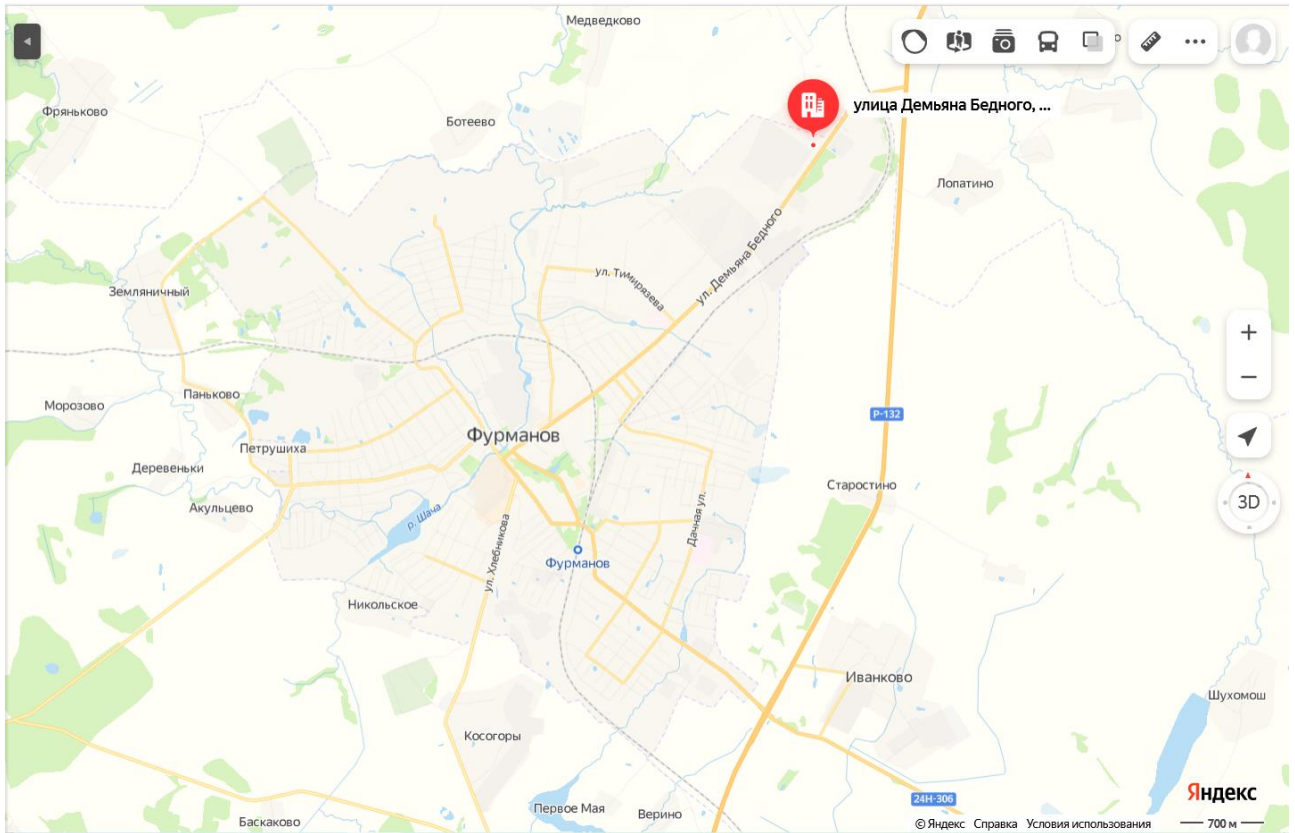
	В Фурмановском районе созданы и работают сельскохозяйственные предприятия, крестьянско-фермерские хозяйства, которые выращивают овощные культуры (картофель, лук, морковь), занимаются молочным и мясным скотоводством. В деревне Исаевское на Исаевском нагульном пруду рыбхоз Широково осуществляет разведение карпа.																																																															
– муниципально-территориальное устройство	<p>В Фурмановский муниципальный район входят 6 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 5 сельских поселений:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Муниципальное образование</th> <th>Административный центр</th> <th>Количество населённых пунктов</th> <th>Население (чел.)</th> <th>Площадь (км²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Фурмановское городское поселение</td> <td>город Фурманов</td> <td>1</td> <td>↘29 715^[2]</td> <td>15,86^[1]</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Дуляпинское сельское поселение</td> <td>село Дуляпино</td> <td>17</td> <td>↘831^[2]</td> <td>209,22^[1]</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Иванковское сельское поселение</td> <td>деревня Иванково</td> <td>32</td> <td>↘1498^[2]</td> <td>206,24^[1]</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Панинское сельское поселение</td> <td>деревня Панино</td> <td>16</td> <td>↘817^[2]</td> <td>81,39^[1]</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Хромцовское сельское поселение</td> <td>село Хромцово</td> <td>13</td> <td>↘905^[2]</td> <td>73,66^[1]</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Широковское сельское поселение</td> <td>село Широково</td> <td>26</td> <td>↘771^[2]</td> <td>176,83^[1]</td> </tr> </tbody> </table>	№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км²)	1	Фурмановское городское поселение	город Фурманов	1	↘29 715 ^[2]	15,86 ^[1]	2	Дуляпинское сельское поселение	село Дуляпино	17	↘831 ^[2]	209,22 ^[1]	3	Иванковское сельское поселение	деревня Иванково	32	↘1498 ^[2]	206,24 ^[1]	4	Панинское сельское поселение	деревня Панино	16	↘817 ^[2]	81,39 ^[1]	5	Хромцовское сельское поселение	село Хромцово	13	↘905 ^[2]	73,66 ^[1]	6	Широковское сельское поселение	село Широково	26	↘771 ^[2]	176,83 ^[1]																					
№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км²)																																																											
1	Фурмановское городское поселение	город Фурманов	1	↘29 715 ^[2]	15,86 ^[1]																																																											
2	Дуляпинское сельское поселение	село Дуляпино	17	↘831 ^[2]	209,22 ^[1]																																																											
3	Иванковское сельское поселение	деревня Иванково	32	↘1498 ^[2]	206,24 ^[1]																																																											
4	Панинское сельское поселение	деревня Панино	16	↘817 ^[2]	81,39 ^[1]																																																											
5	Хромцовское сельское поселение	село Хромцово	13	↘905 ^[2]	73,66 ^[1]																																																											
6	Широковское сельское поселение	село Широково	26	↘771 ^[2]	176,83 ^[1]																																																											
– население	<p>Городское население (город Фурманов) составляет 86,04% населения Фурмановского района:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="9">Численность населения</th> </tr> <tr> <th>1939^[7]</th> <th>1959^[8]</th> <th>1970^[9]</th> <th>1979^[10]</th> <th>1989^[10]</th> <th>2002^[10]</th> <th>2009^[11]</th> <th>2010^[10]</th> <th>2011^[12]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>93 053</td> <td>↘16 819</td> <td>↗49 422</td> <td>↗54 832</td> <td>↗55 810</td> <td>↘47 398</td> <td>↘44 349</td> <td>↘42 877</td> <td>↘42 766</td> </tr> <tr> <th>2012^[13]</th> <th>2013^[14]</th> <th>2014^[15]</th> <th>2015^[16]</th> <th>2016^[17]</th> <th>2017^[18]</th> <th>2018^[19]</th> <th>2019^[20]</th> <th>2020^[21]</th> </tr> <tr> <td>↘42 323</td> <td>↘42 018</td> <td>↘41 870</td> <td>↘41 478</td> <td>↘41 091</td> <td>↘40 636</td> <td>↘40 174</td> <td>↘39 560</td> <td>↘39 319</td> </tr> <tr> <th>2021^[2]</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>↘34 537</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Численность населения									1939 ^[7]	1959 ^[8]	1970 ^[9]	1979 ^[10]	1989 ^[10]	2002 ^[10]	2009 ^[11]	2010 ^[10]	2011 ^[12]	93 053	↘16 819	↗49 422	↗54 832	↗55 810	↘47 398	↘44 349	↘42 877	↘42 766	2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]	2015 ^[16]	2016 ^[17]	2017 ^[18]	2018 ^[19]	2019 ^[20]	2020 ^[21]	↘42 323	↘42 018	↘41 870	↘41 478	↘41 091	↘40 636	↘40 174	↘39 560	↘39 319	2021 ^[2]									↘34 537								
Численность населения																																																																
1939 ^[7]	1959 ^[8]	1970 ^[9]	1979 ^[10]	1989 ^[10]	2002 ^[10]	2009 ^[11]	2010 ^[10]	2011 ^[12]																																																								
93 053	↘16 819	↗49 422	↗54 832	↗55 810	↘47 398	↘44 349	↘42 877	↘42 766																																																								
2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]	2015 ^[16]	2016 ^[17]	2017 ^[18]	2018 ^[19]	2019 ^[20]	2020 ^[21]																																																								
↘42 323	↘42 018	↘41 870	↘41 478	↘41 091	↘40 636	↘40 174	↘39 560	↘39 319																																																								
2021 ^[2]																																																																
↘34 537																																																																
Населенный пункт места нахождения	Фурманов, город																																																															
Характеристика населенного пункта	<p>Фурманов — город в Ивановской области Центрального федерального округа Российской Федерации, административный центр Фурмановского района, образует Фурмановское городское поселение.</p> <p>Город расположен на несудоходной реке Шача (приток Волги), в 33 км от Иванова, с которым связан автодорогой республиканского значения (трасса Р600 (старый номер А113) «Кострома — Иваново»), а также железной дорогой.</p> <p>Общая площадь территории в городской черте — 15,59 км². Население — 29 715 человек (2021).</p> <p>Город Фурманов отнесен к категории моногородов.</p> <p>Социально-экономическое развитие города Фурманов в значительной степени определяется деятельностью градообразующих предприятий «Фурмановская фабрика №1» и «Фурмановская фабрика №2», специализирующихся на производстве хлопчатобумажных тканей и текстильных изделий, а также рядом других предприятий текстильной и швейной промышленности.</p>																																																															
Расположение относительно центральной части населенного пункта	Отдаленное, окраина населенного пункта																																																															
Характеристика территориальной зоны локального расположения	Зона производственных объектов (ПК-1)																																																															
Социально-экономическая инфраструктура обеспечивающая условия для всестороннего развития личности (объекты образования, здравоохранения, культуры) в пределах 1 км	Низкий уровень развития																																																															

Бытовая инфраструктура, создающая условия жизнедеятельности населения (розничная торговля, коммунальное хозяйство, жилой фонд и т.д.) в пределах 1 км	Низкий уровень развития
Инженерная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетевых коммуникаций, техническая возможность подключения к ним)	Техническая возможность подключения всех коммуникации типовой системы жизнеобеспечения
Транспортная инфраструктура	Автомобильные пути сообщения
Транспортная обеспеченность и доступность	Удовлетворительная
Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта	Остановка «Завод Темп» на расстоянии 291-293 м (время пути пешком 3-4 минуты), остановка «Лицей №25» на расстоянии 320-340 м (время пути пешком 4 минуты)

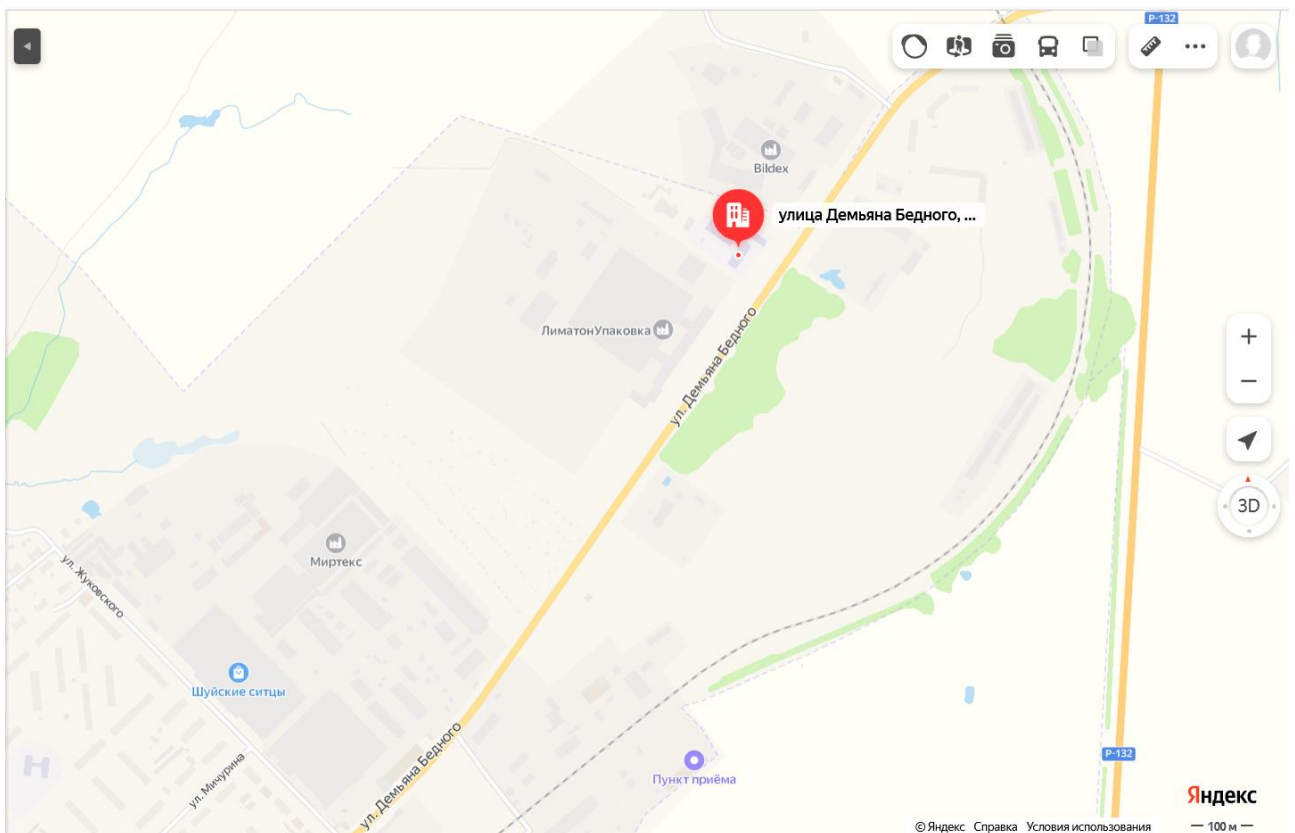
Генеральный план Фурмановского городского поселения (карта градостроительного зонирования)



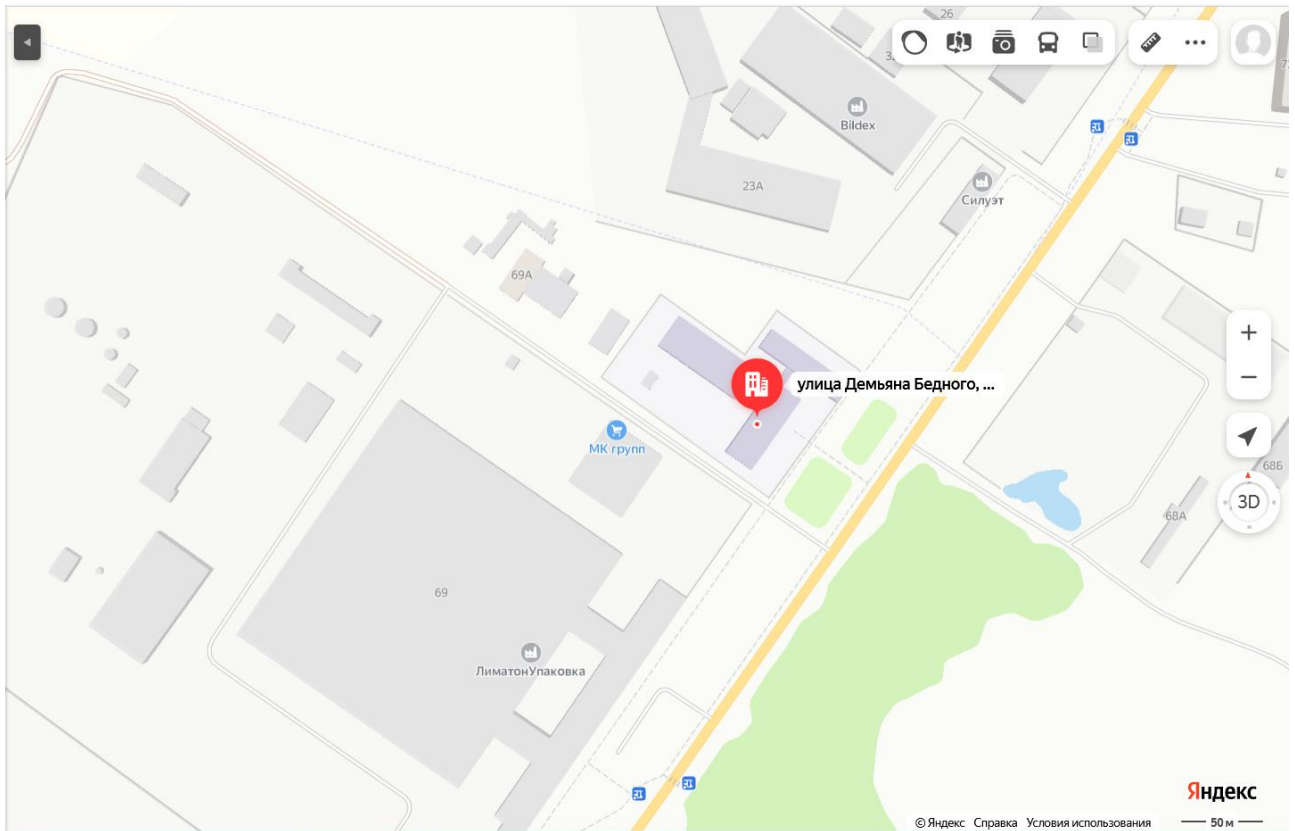
Географическое расположение объекта оценки в населенном пункте



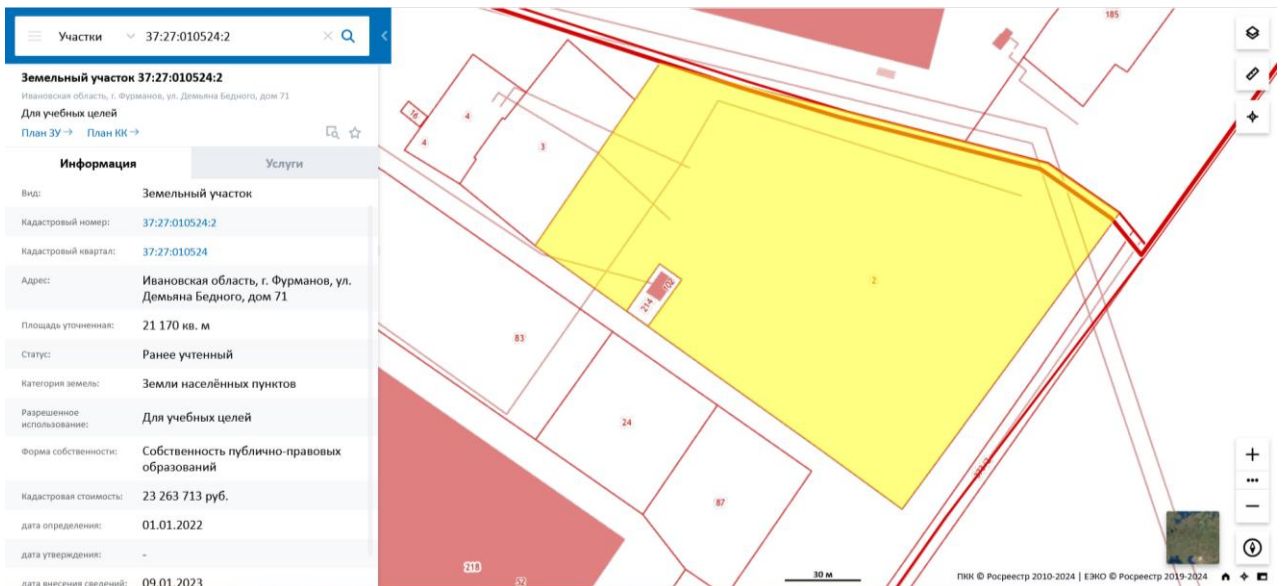
Территориальная зона расположения объекта оценки



Локальное местоположение объекта оценки



Расположение объекта оценки на кадастровой карте (земельный участок, в пределах которого расположен объект оценки)



13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или

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

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

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

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

Выводы по результатам анализа наиболее эффективного использования

В условиях российской практики распространен метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости¹⁷. Данный метод базируется на качественной, выраженной в баллах оценке параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта недвижимости.

Метод качественного анализа вариантов использования включает:

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

Согласно положениям ФСО II - наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен по характеристикам его местоположения, по объемно-планировочным и конструктивным решениям, жизнеспособности (в зависимости от технического состояния элементов конструктивной системы), с учетом правовых аспектов, рыночных и прочих существенных факторов.

Основные факты и выводы о наиболее эффективном использовании объекта оценки:

Вид, назначение, конструктивная система объекта недвижимости	Фактор масштаба (площадь, кв. м)	Тип планировки и функциональные характеристики	Характеристика территориальной зоны локального расположения	Наиболее эффективное использование
1	2	3	4	5

¹⁷ Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007, стр. 270

Вид, назначение, конструктивная система объекта недвижимости	Фактор масштаба (площадь, кв. м)	Тип планировки и функциональные характеристики	Характеристика территориальной зоны локального расположения	Наиболее эффективное использование
1	2	3	4	5
Здание, нежилое, быстровозводимое здание из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП) ¹⁸	307,5	Помещение складского типа, открытое пространство	Зона производственных объектов (ПК-1)	Склад ¹⁹

В ходе анализа возможных вариантов использования объекта оценки, проведенного методом качественного анализа с учетом указанных выше факторов, оценщик пришел к выводу, что вариант склада соответствует наиболее эффективному использованию, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки на подобные объекты недвижимости. Рыночные и другие проанализированные факторы указывают на то, что данный вариант использования, с учетом специфики объекта оценки, приводит его сравнительно большей стоимости.

В дальнейшем, в рамках проведения настоящей оценки, оценщик руководствуется результатами проведенного анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении выбранных подходов и методов оценки.

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

¹⁸ Быстровозводимое здание из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП) — это строение, состоящее из несущего каркаса и легких ограждающих конструкций, которые изготавливаются на поточных и механизированных линиях и поставляются на строительную площадку комплектно для быстрого монтажа

¹⁹ Склад — специальное помещение или открытое пространство, предназначенное для хранения материальных ценностей

14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.²⁰

14.1. Внешние факторы

14.1.1. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране

Общая политическая обстановка в стране

Современный мировой порядок переживает кризис и находится в процессе глубокой трансформации. Процесс нарушения структуры глобальной безопасности и международной договорно-правовой системы привел к росту напряженности во всем мире, к конфликтам и связанной с ними глобальной и региональной нестабильности, сопровождающейся ростом неопределенности и милитаризацией мировой политики.

Россия является одной из ведущих держав мира, имеющей значительный вес в мировой политике, экономике и общественной жизни. Уже несколько лет подряд, на фоне глобальных перемен и противоречий, страна проходит через сложные социально-экономические изменения, участвует в масштабных глобальных процессах и продолжает развиваться, старается сохранить свои интересы и обеспечить национальную безопасность, одновременно продвигая свои инициативы на международной арене.

Общая социально-экономическая обстановка в стране²¹

К 2022 году в российской экономике сложилась модель развития, в которой динамика производства во многом определялась доходами от внешнеэкономической деятельности, с учетом оттока капитала. В условиях невозможности быстрого наращивания экспорта экономический рост в данной модели ограничен темпами 1-2% в год. Крупные шоки, пережитые российской экономикой за последние четверть века, привели к существенному возрастанию адаптационных способностей российского бизнеса, государства и населения.

²⁰ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. V. Анализ рынка, пп. 10, 11

²¹ Источник данных: «Россия 2035: к новому качеству национальной экономики» Научный доклад ИНИП РАН, Москва 2024 г. Ссылка на источник данных: <https://ecfor.ru/publication/rossiya-2035-k-novomu-kachestvu-ekonomiki/>

Использование этого потенциала является одним из ключевых ресурсов при реализации экономической политики.

Ориентация на достижение макрофинансовой стабильности в ретроспективном периоде повысила устойчивость экономики к внешним шокам, но, одновременно с этим, такая политика негативно влияет на долгосрочный потенциал экономического роста. В дальнейшем, при ориентации экономической политики исключительно на макроэкономическую стабилизацию, обеспечить устойчивый динамичный рост российской экономики будет невозможно, особенно в случае новых внешних шоков.

Несмотря на санкции, российская экономика продолжает оставаться важной частью мировой хозяйственной системы, которая продолжит оказывать серьезное влияние на формирование параметров ее развития. Наиболее вероятным сценарием развития мировой экономики в течение 10-15 лет станет формирование двух или нескольких «центров силы», конкурирующих между собой. Рост значимости крупных развивающихся экономик будет способствовать дальнейшей фрагментации и регионализации мировой экономики, перестройке производственных цепочек при нарастании нетарифных ограничений во внешней торговле. Конкурентные преимущества получают суперэкономические объединения, обладающие необходимой емкостью внутреннего рынка, способные нести крупные затраты на исследования и разработки, обеспечивать экономический суверенитет на основе воспроизводства собственного научно-технического потенциала.

Россия многократно уступает в своих размерах экономикам Китая и Индии, но она способна играть ключевую роль в обеспечении целостности Евразийского экономического пространства. Россия имеет опыт согласования противоречивых интересов, возможность мультиплицировать интеграционные эффекты для партнерских стран и выступать одним из гарантов коллективной безопасности. Россия также может позиционироваться как центр обеспечения первичными ресурсами, продовольствием, логистическими услугами, критическими технологиями в сфере безопасности и обеспечения жизнедеятельности, цифровыми решениями и знаниями.

Наряду с изменением внешнеэкономической ситуации, ужесточатся некоторые внутренние ограничения, с которыми столкнется экономика России. Негативные демографические тенденции придают особую остроту политике сбережения российского населения. Ключевую роль в решении этой задачи будет играть борьба с избыточной смертностью, стимулирование рождаемости и управление миграцией.

Последствия роста демографической нагрузки на занятое население со стороны неработающих граждан могут быть компенсированы за счет роста производительности труда, что предъявляет повышенные требования к поддержке модернизации ключевых секторов экономики и эффективности проводимой научно-технологической политики.

Адаптация к западным санкциям, сокращение объемов деятельности зарубежных компаний в России привели к изменению институциональной модели российской экономики.

До 2022 года она строилась на доминировании крупного западного и российского бизнеса во многих секторах внутреннего рынка. Контроль западными компаниями крупных сегментов российского рынка превратился в сдерживающий фактор развития, обуславливающий нарушение целостности индустриальной системы страны и выпадение из производственных цепочек ведущих звеньев, замещавшихся импортом товаров и технологий при слабости национальной научно-технологической системы. В результате санкций возникли предпосылки для активизации инвестиционной деятельности внутри страны и возрождению собственной научно-технологической деятельности. Нарращивание отечественным бизнесом контроля над внутренним рынком должно стать бесспорным приоритетом в сравнении с замещением западного импорта восточным. Санкции также стимулируют сокращение оттока капитала, ренационализацию бизнеса и элит. На этой

основе может быть сформирован новый «общественный договор» позволяющей концентрировать усилия всех экономических агентов на пути качественных изменений в экономике и обществе.

Для реализации имеющегося экономического потенциала России требуется модель развития, ориентирующаяся не на одну гипертрофированную цель – темп экономического роста или макроэкономическую стабильность, или декарбонизацию экономики, а на комплексное сбалансированное развитие, соединяющее развитие технологий, сбережение народа и природы с социальной справедливостью и свободой.

Достижение целей в обеспечении безопасности, ликвидации бедности, развития науки, социальных институтов и инфраструктур, возможно только при условии достаточно высоких (порядка 3-4% в год) темпов роста. Зстой же в экономическом развитии подрывает устойчивость ее развития и может вызвать серьезные социальные потрясения, угрожающие целостности и безопасности России.

Запрос на высокие темпы роста экономики и ее эффективности тем более актуален и важен в связи с необходимостью в среднесрочной, и возможно в долгосрочной, перспективе нести повышенные расходы на оборону и безопасность страны, а также на восстановление Донбасса и Приазовья. В условиях все более тесного взаимного переплетения гражданских и военных технологий все большее значение приобретает научно-технологический потенциал отечественного оборонно-промышленного комплекса и гибкость его перестройки с гражданской на военную продукцию и в перспективе наоборот, через новую диверсификацию производства.

Динамичное развитие российской экономики в перспективе до 2035 года требует расширения инвестиций в основной капитал с темпами не менее 6-8% в год и перехода к стадии развития на основе использования высокооплачиваемого и эффективного труда. В связи с этим повышение оплаты труда становится неотъемлемым условием роста эффективности российской экономики.

Модернизация, обеспечивающая приемлемые темпы роста, должна иметь два аспекта: инвестиционный и социальный. При этом интенсивный инвестиционный рост создает основу для повышения производительности труда (в обрабатывающих секторах – на 1-1,5 проц. п. выше общей экономической динамики, т. е. на 4-5% в год), которая снимает ограничения со стороны дефицита труда и является базой для повышения заработной платы, доходов и благосостояния населения.

Приоритетным направлением в экологической и климатической политике на долгосрочную перспективу является не переход и достижение углеродной нейтральности экономики, а обеспечение эффективного, с точки зрения устойчивого социально-экономического роста, использования ресурсов, прежде всего энергетических, при создании экономики замкнутого цикла (с развитой переработкой отходов).

Структурные сдвиги и количественные характеристики нового облика экономики должны обеспечиваться за счет превращения России из страны, экспортирующей капитал и «мозги», в страну, притягивающую капитал, компетенции, ученых и специалистов. Базой долгосрочной экономической политики должна стать система мер, стимулирующих рост инвестиций в науку, образование и здравоохранение. После двадцатилетия стагнации относительного уровня расходов на науку, здравоохранение и образование Россия может за десятилетие перейти к высокому уровню развития этих секторов накопления человеческого капитала с количественными параметрами, соответствующими передовым странам: расходы на науку – около 3-4% ВВП, образования – 8-9%, здравоохранения – 9-11%.

Перспективная социальная модель должна носить привлекательный характер для российских граждан и позитивно восприниматься в мире, что предполагает наличие социальной гармонии, основанной на капитале возможностей (социальные институты, инструменты и ресурсы, позволяющие человеку развиваться и самореализоваться).

Параметры и структура спроса населения и бизнеса в среднесрочной перспективе будут определяющим фактором экономической динамики.

В пространственной структуре экономики до сих пор сохраняется тенденция на усиление концентрации экономической активности в ограниченном числе регионов. Чрезмерная (избыточная) межрегиональная дифференциация в уровне социально-экономического развития снижает эффективность мер экономической политики на региональном уровне, в том числе инвестиционной, и требует реализации крупных инвестиционных проектов в стратегически важных регионах страны.

Наибольшим потенциалом экономического развития в среднесрочной перспективе обладают промышленные регионы Сибири, Урала, Поволжья. Избыточная концентрация экономической активности в крупнейших агломерациях становится фактором, все в большей мере сдерживающим пространственное развитие. В связи с этим требуются комплексные решения, обеспечивающие сбалансированное развитие крупных агломераций, средних и малых городов, и сельских поселений, при опережающем в долгосрочной перспективе повышении качества жизни в малых и средних формах расселения.

Пространственное богатство и разнообразие России может стать дополнительным капиталом развития страны в условиях ухудшения климатических условий для значительной части регионов планеты. Российская экономика будущего – это экономика сбережения народа в сочетании с эффективным сбережением природы, созданием мощного комплекса экономики знаний и здоровья мирового уровня, при развитии конкурентоспособных энергетических и продовольственных национальных комплексов.

О текущей ситуации в российской экономике²²

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2024 года рост **ВВП** составил **+2,4%** г/г после +3,5% г/г в июле, с исключением сезонного фактора **-0,5%** м/м SA после +0,7% м/м SA в июле. Основная причина – сдвиг «вправо» уборочной кампании в сельском хозяйстве.

В целом за 8 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+4,2%** г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе вырос на **+2,7%** г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: **+9,4%** после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на **+0,8%** м/м SA. По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил **+4,5%** г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: **+4,7%** г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: **+17,9%** после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на **+0,7%** м/м SA. В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,1%** г/г.

4. Рост объёма строительных работ в августе 2024 года в годовом выражении составил **+0,1%** г/г после +0,5% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на **+6,9%** после +9,1% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на **+2,8%** г/г.

5. Объём оптовой торговли в августе вырос на **+0,8%** г/г после +6,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на **+23,7%** после +32,0% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объём оптовой торговли увеличился на **+8,7%** г/г.

²² Источник данных: Экономический обзор О текущей ситуации в российской экономике. Август 2024 года, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoj_ekonomike_avgust_2024_goda.html, 02.10.2024

6. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в августе был ниже уровня прошлого года на **-14,7% г/г** (в июле **+5,2% г/г**), что в основном обусловлено сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. В целом за 8 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил **-3,2% г/г**.

При этом, по предварительным данным Росстата, в августе увеличилось производство основных продуктов животноводства: производство **мяса** выросло на **+3,2% г/г**, **молока** – на **+0,4% г/г**, **яиц** – на **+0,1% г/г**.

7. В августе 2024 года **грузооборот транспорта** вырос на **+1,4% г/г** после **+1,6% г/г** в июле. К уровню двухлетней давности темпы увеличились до **+1,6%** после **+0,9%** месяцем ранее. При этом существенно ускорился рост грузооборота по **автомобильному транспорту** до **+8,7% г/г** (**+6,8% г/г** в июле). В целом за 8 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на **+0,5% г/г**.

8. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на **+4,7% г/г** в реальном выражении после **+5,8% г/г** месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – **+18,2%** после **+19,1%**. С исключением сезонности рост на **+0,2% м/м SA**. За 8 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на **+7,0% г/г**.

Оборот розничной торговли в августе увеличился на **+5,1% г/г** в реальном выражении после **+6,2% г/г** в июле. К уровню двухлетней давности – **+20,2%** после **+20,7%** месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на **+0,2% м/м SA**. За 8 месяцев 2024 года оборот вырос на **+8,0% г/г**.

Объём платных услуг населению в августе вырос на **+2,0% г/г** после **+3,6% г/г** в июле. К уровню двухлетней давности – **+10,3%** после **+12,2%**. С учётом сезонности рост на **+0,1% м/м SA**. За 8 месяцев 2024 года прирост составил **+3,6% г/г**.

Оборот общественного питания в августе продемонстрировал ускорение темпов до **+13,0% г/г** после **+10,8% г/г** месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на **+26,4%** после **+28,5%**. С исключением сезонного фактора **+1,4% м/м SA**. За 8 месяцев 2024 года оборот увеличился на **+8,5% г/г**.

9. **Инфляция** в августе составила **9,05% г/г** после **9,13% г/г** в июле. По состоянию на 30 сентября 2024 года инфляция год к году **8,57% г/г** (на 23 сентября **8,59% г/г**). С начала года по 30 сентября потребительские цены выросли на **5,72%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе составил **+10,0% г/г** после **+12,3% г/г** в июле. В целом по **промышленности** в августе индекс вырос на **+10,2% г/г** после **+13,7% г/г** месяцем ранее.

10. На рынке труда **уровень безработицы** третий месяц подряд держится на исторических минимумах – в **2,4%** от рабочей силы в августе.

Рост заработной платы в июле (по последним оперативным данным) в **номинальном выражении** составил **+18,0% г/г** после **+15,3% г/г** месяцем ранее, в **реальном выражении** – **+8,1% г/г** после **+8,8% г/г**, а её размер составил **85 017 рублей**. За 7 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил **+18,1% г/г**, реальной заработной платы – **+9,2% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП	4,2	2,4	3,5	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-3,2	-14,7	5,2	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	2,8	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	8,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,0	4,7	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,0	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,6	2,0	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,5	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,5	1,4	1,6	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,5	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,4	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,1	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	8,2	9,1 / 8,6 ²	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	16,1	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	33,1	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,2	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2 ³	-	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 817 ³	-	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ³	-	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ¹	-	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1 ¹	-	-	9,6	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,9	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,6	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,6	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2024 г.² В августе / по состоянию на 30 сентября 2024 г.³ Январь–июль 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,5	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,4	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,5	-3,6	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,5	4,6	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-2,5	-10,2	-5,0	-11,6	4,3	-6,3	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	8,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,1	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,9	3,2	0,9	5,2	2,9	5,5	7,3	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	4,4	2,8	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,2	8,6	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,4	-7,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,4	2,6	0,6	3,2	2,5	2,8	4,5	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	6,0	0,8	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	3,5	6,8	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	3,9	-6,1	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	6,4	1,5	4,3	6,1	6,2	5,4	6,7	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,7	-2,3	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,5	3,9	6,5	4,6	4,9	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	11,0	3,6	4,4	14,8	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	1,1	-2,7	-2,4	-4,6	1,6	-4,2	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	5,2	4,7	4,3	4,1	2,4	6,4	3,6	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,9	3,3	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,8	19,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,7	-1,6	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	1,9	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	8,6	1,5	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	0,0	-0,8	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	34,9	8,7	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	11,6	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,7	12,9	39,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	7,3	0,8	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,1	-16,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	21,8	3,4	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	23,7	32,7	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,8	-0,3	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	10,2	2,0	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	10,8	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,0	-2,6	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,4	0,2	4,1	2,2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,2	-1,2	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Макроэкономический опрос Банка России²³

Даты проведения опроса: 11 – 15 октября 2024 года.²⁴

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

Результаты опроса (октябрь 2024 года):

²³ Источник данных: Макроэкономический опрос Банка России, ссылка: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

²⁴ Даты проведения следующего опроса: 6 — 10 декабря 2024 года

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	7,7 (7,3)	5,3 (4,8)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,2 (8,0)	6,5 (5,9)	4,6 (4,4)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,3 (17,1)	18,0 (16,1)	12,5 (11,5)	9,0 (8,6)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,7 (3,6)	1,8 (1,7)	1,9 (1,9)	1,9 (2,0)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,5 (2,6)	2,7 (2,8)	2,9 (3,0)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	17,2 (16,0)	10,4 (9,0)	7,6 (7,0)	6,5 (6,6)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7 (-1,3)	-1,1 (-1,0)	-1,0 (-0,7)	-1,0 (-0,6)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	470 (470)	475 (478)	485 (486)	493 (498)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	370 (369)	382 (385)	396 (397)	403 (409)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	91,2 (90,4)	95 (94,4)	97,5 (96,4)	99,7 (98,9)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	81 (82)	77 (80)	75 (75)	72 (75)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	98,8	102,4	106,1 (106,0)	108,0 (107,7)	110,0 (109,5)	112,2 (111,6)
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,3 (7,3)	3,9 (3,0)	2,8 (2,6)	2,3 (2,3)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,6 (116,5)	122,0 (119,4)	125,8 (122,3)	127,9 (124,9)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	99 (99)	92 (91)	87 (89)	84 (88)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	6,0-9,0 (6,0-9,0)					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 — 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,5 (1,0-2,5)					

* В скобках — результаты опроса в сентябре 2024 года.

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

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода.

Обзор основных макроэкономических показателей:

Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 7,7% (+0,4 п.п. к сентябрьскому опросу), на 2025 год — до 5,3% (+0,5 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год — 17,3% годовых (+0,2 п.п.). Он предполагает, что в октябре—декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 20,0% годовых. Ожидания на 2025 год — 18,0% годовых (+1,9 п.п.), на 2026 год — 12,5% годовых (+1,0 п.п.). Прогноз на конец горизонта (9,0% годовых) выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен до 3,7% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,8-1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась — 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,2% (+11,6% в сентябре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2024–2026 годы. Они ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,5% (-0,1 п.п.), в 2025 году вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.), в 2026 году — до 2,9% (-0,1 п.п.) и вернется на уровень 2023 года (3,0%) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год — до 17,2% (+1,2 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста — до 10,4% в 2025 году (+1,4 п.п.), до 7,6% в 2026 году (+0,6 п.п.) и до 6,5% к концу горизонта (-0,1 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 8,3%, в 2025 году — на 3,9%, в 2026 году — на 2,8%, в 2027 году — на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,9% выше, чем в 2021 году (в сентябре — на 24,9%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте в сравнении с опросом в сентябре —1,7% ВВП в 2024 году с дальнейшим сокращением до 1,1% ВВП в 2025 году и до 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы почти не изменились — 470 млрд долл. в 2024 году, 475 млрд долл. в 2025 году (-3 млрд долл.), 485 млрд долл. в 2026 году (-1 млрд долл.). Прогноз на 2027 год — 493 млрд долл. (-5 млрд долл.). Это на 10% (57 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы также без существенных изменений — 370 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2024 году, 382 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2025 году, 396 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта — 403 млрд долл. (-6 млрд долл.). Это на 7% (26 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год — 91,2 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре—декабре 2024 года 94,2 рублей за доллар), на 2025 год — 95,0 рублей за долл., на 2026 год — 97,5 рублей за долл., на 2027 год — 99,7 рублей за долл. (рубль слабее на 0,6-1,1% по сравнению с сентябрьским опросом).

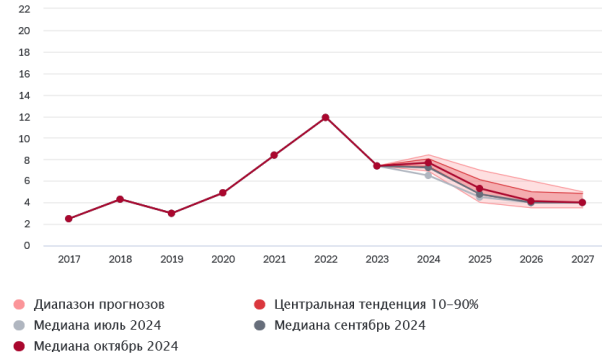
Цена на нефть марки Brent: Прогнозы немного понижены. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 81 долл. за баррель (предполагает

среднюю цену 79 долл. за баррель в октябре—декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 77 долл. за баррель в 2025 году, 75 долл. за баррель в 2026 году и 72 долл. за баррель в 2027 году.

Графики:

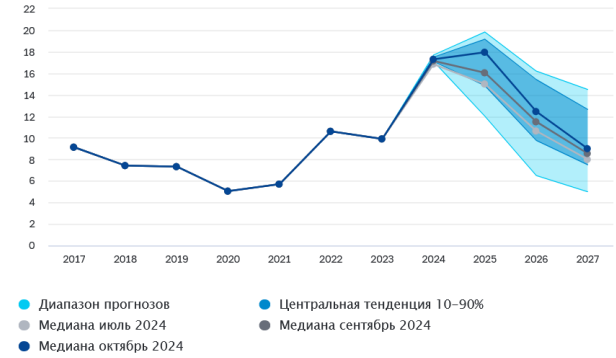
ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



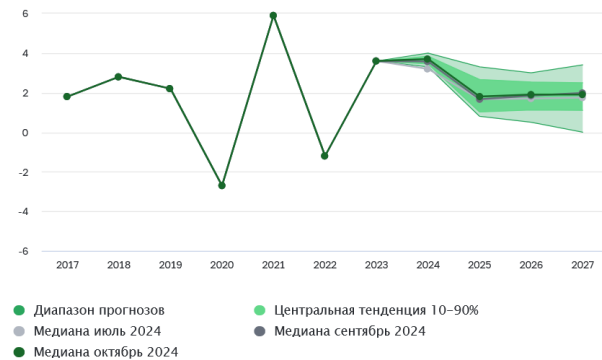
Ключевая ставка

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



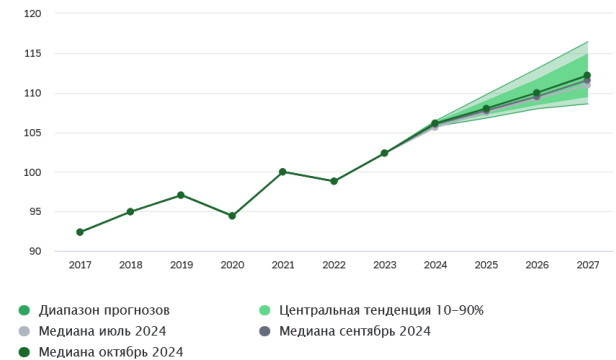
ВВП

%, г/г



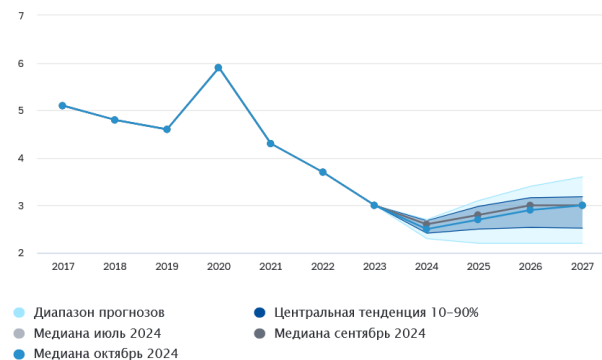
ВВП

(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)



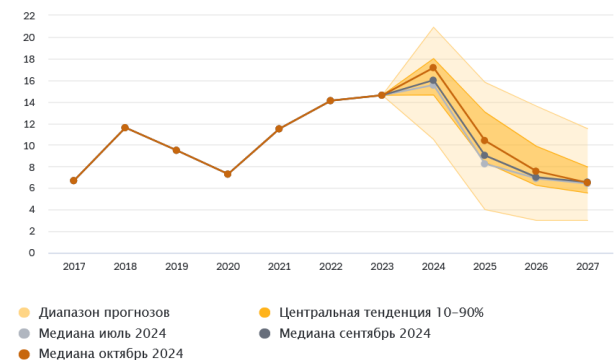
Уровень безработицы

%, дек., без исключения сезонности



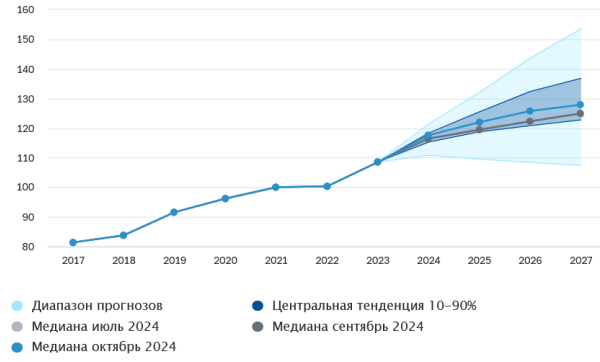
Номинальная заработная плата

%, г/г



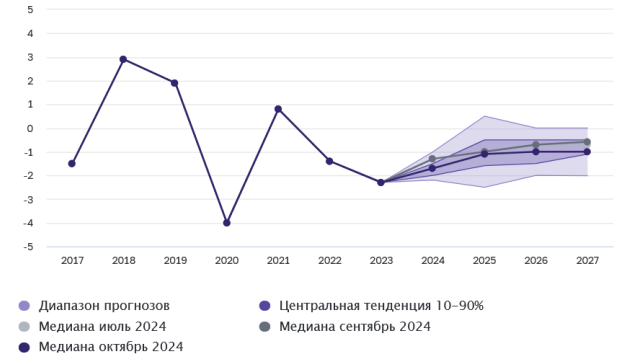
Реальная заработная плата

(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)



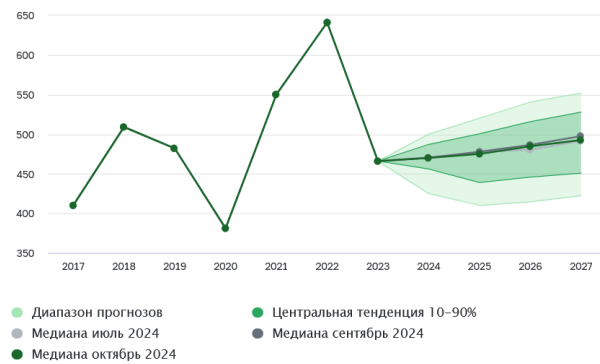
Баланс консолидированного бюджета

% ВВП за соответствующий год



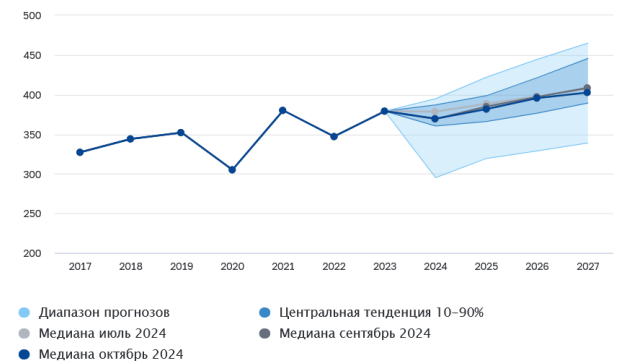
Экспорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



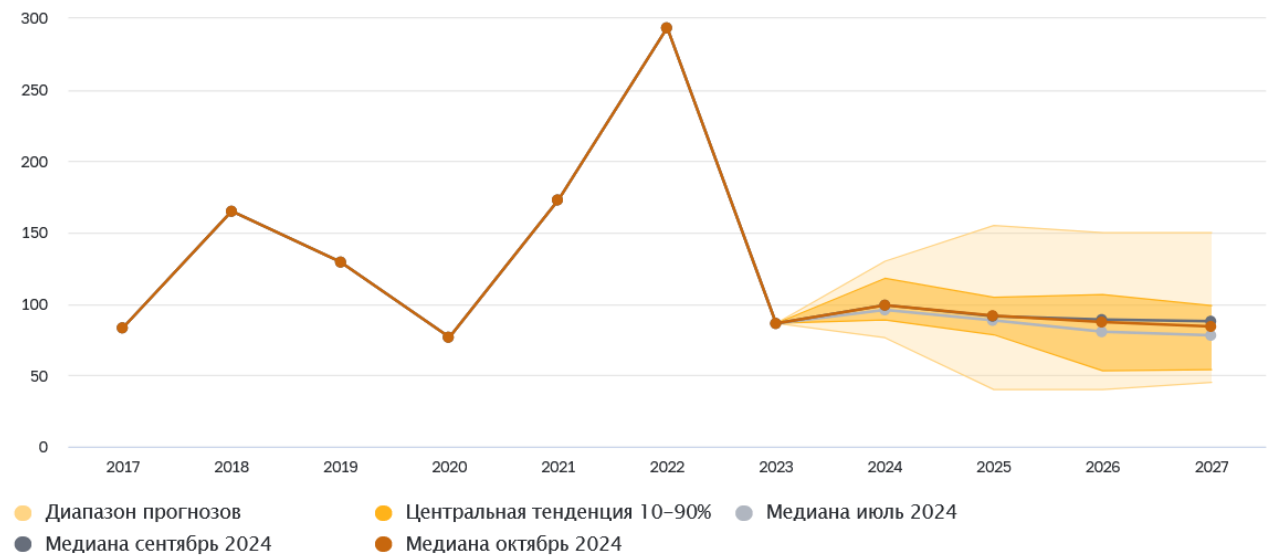
Импорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



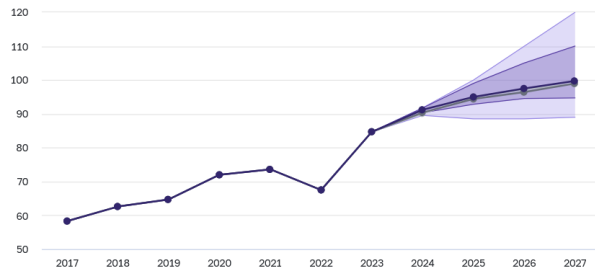
Торговый баланс

(млрд долл. США в год)



Курс (USD/RUB)

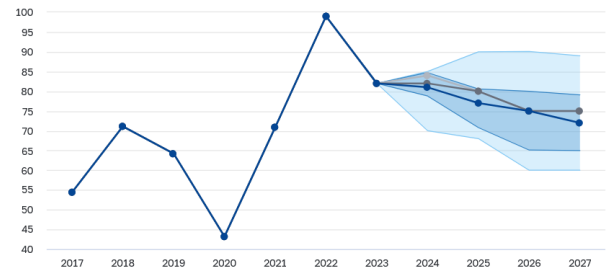
руб. за долл., в среднем за год



- Диапазон прогнозов
- Центральная тенденция 10-90%
- Медиана июль 2024
- Медиана сентябрь 2024
- Медиана октябрь 2024

Цена на нефть марки Brent

долл. США за баррель, в среднем за год



- Диапазон прогнозов
- Центральная тенденция 10-90%
- Медиана июль 2024
- Медиана сентябрь 2024
- Медиана октябрь 2024

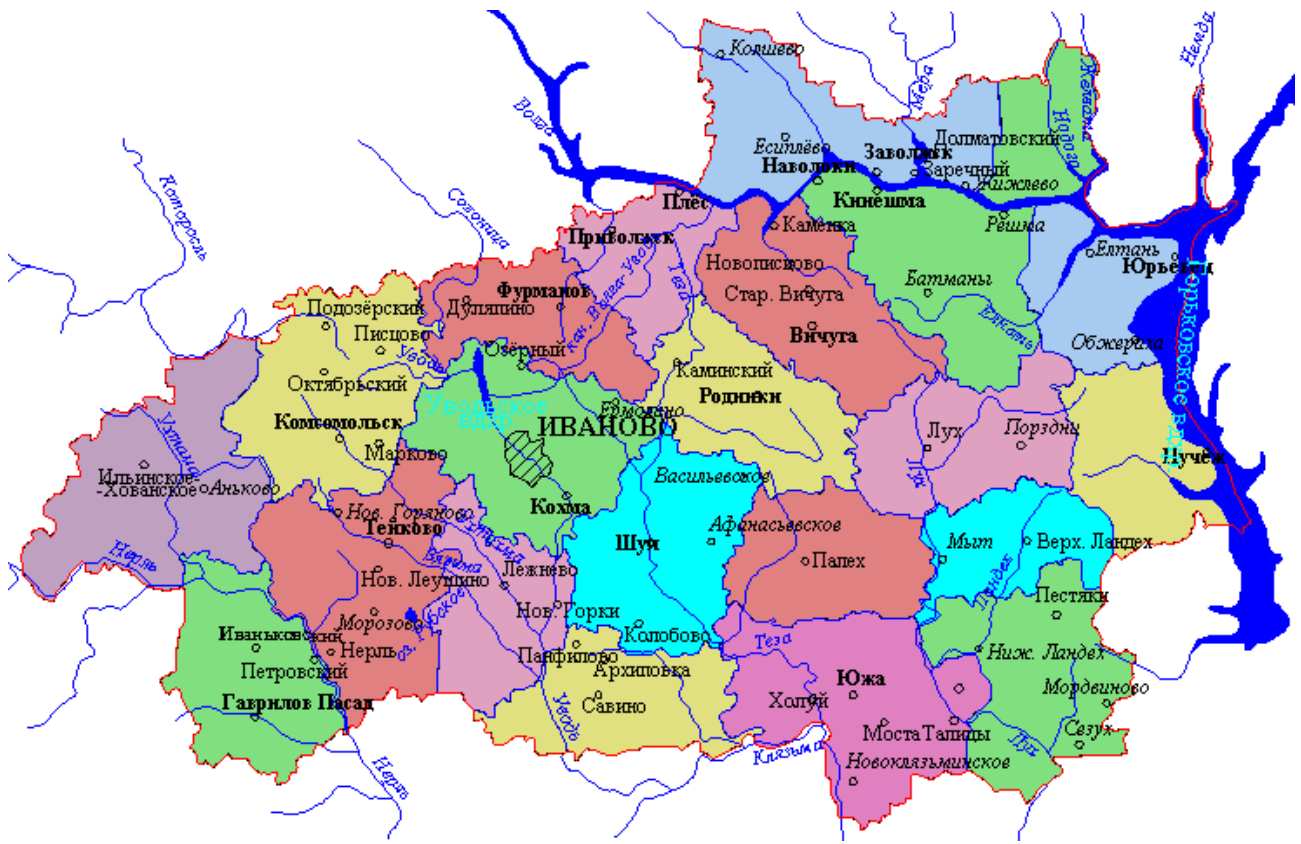
* Примечание: на графиках верхняя и нижняя границы закрашенной области равны максимальному и минимальному прогнозу. Более яркая область в центре — диапазон от 10 до 90 процентов.

14.1.2. Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки

Общие сведения о регионе²⁵

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

Карта Ивановской области



²⁵ Ссылка на источник данных: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ивановская_область

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

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

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

Численность населения Ивановской области по актуальным данным Росстата (2024) составляет 905 900 чел. (56-е место среди регионов Российской Федерации). Плотность населения — 42,26 чел./км² (2024). Городское население — 83,6% (2022).

Большая часть территории лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Поверхность Ивановской области представляет собой полого-волнистую, местами плоскую низменную равнину, абсолютная высота которой только на крайнем юго-востоке области, где к её границе подходят склоны Московской возвышенности, достигает 212 м над уровнем моря. Самая низкая точка области — 75 м над уровнем моря — находится на берегу реки Клязьмы.

Климат области умеренно-континентальный.

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

Код субъекта Российской Федерации (региона) — 37.

Образование области

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

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

Процесс концентрации промышленности и применение паровых двигателей способствовали образованию и укрупнению промышленных центров. К 1879 году такими центрами в Ивановском крае были города Иваново-Вознесенск (49 предприятий), Шуя (38), Кинешма (4), села Тейково (4), Кохма (9), Яковлевское (5), Родники (4) и ряд других,

предприятия которых были тесно связаны с текстильными фабриками Иваново-Вознесенска. Развитию текстильной промышленности благоприятствовали и неплохие транспортные условия. Реки Волга, Ока и Кама связывали край с хлеботородным юго-востоком, горнорудным Уралом, с центром России, с Балтийским и Каспийским морями. В 60-х годах XIX века была построена железная дорога, которая дала Иваново-Вознесенску транспортный выход на Нижний Новгород, Москву, Кинешму. В итоге промышленность края получила еще более широкие возможности для получения сырья и вывоза продукции на рынки сбыта. Иваново-Вознесенск быстро рос. Уже к 1900 году в нем было 59 промышленных предприятий, а число рабочих достигло 27 тысяч человек. Развитие хлопчатобумажной, металлообрабатывающей, химической, машиностроительной промышленности сделало Иваново-Вознесенск производственным центром крупного текстильного района.

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

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

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

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

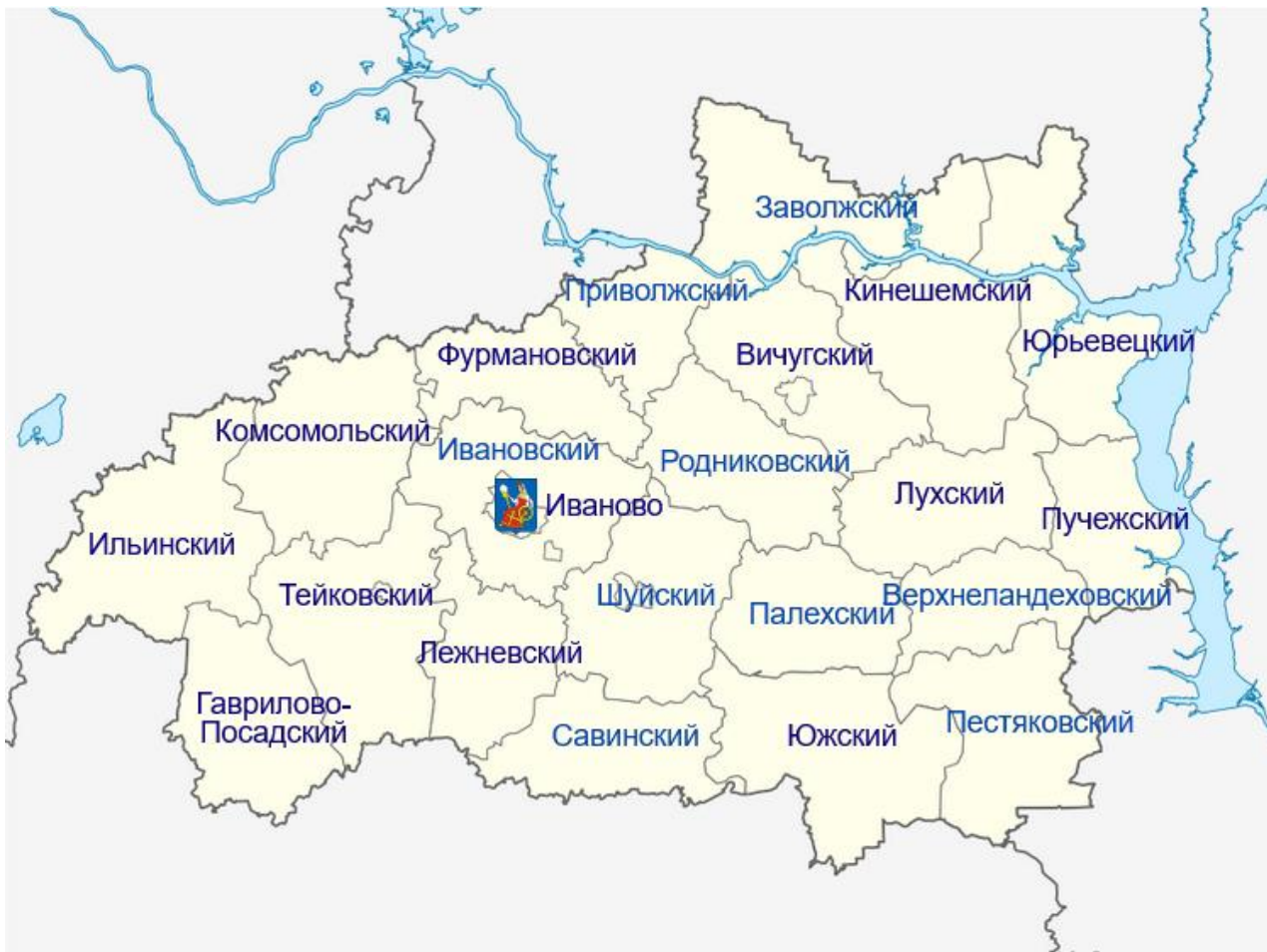
Современные границы Ивановская область приобрела в 1994 году после передачи Сокольского района в состав Нижегородской области.

Административно-территориальное устройство Ивановской области²⁶

В состав Ивановской области входят 21 район, 4 городских района, 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок.

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Ивановской области», субъект РФ включает 21 район как административно-территориальные единицы:

²⁶ Ссылка на источник данных: https://ru.wikipedia.org/wiki/Административно-территориальное_деление_Ивановской_области



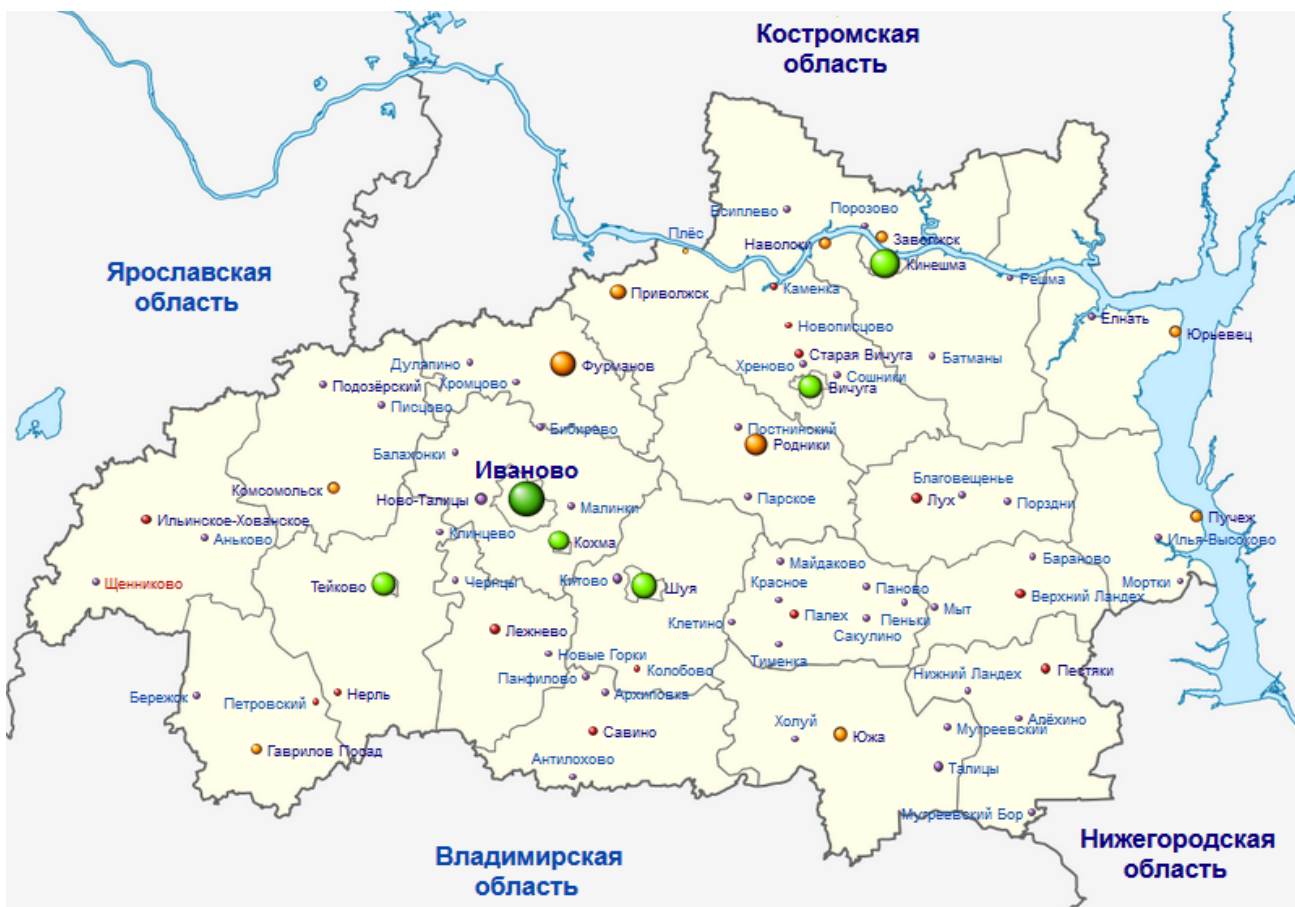
Согласно ГКГН выделяются 6 городов, соответствующих категории городов областного подчинения, не входящих в состав районов (Вичуга, Иваново, Кинешма, Кохма, Тейково, Шуя). Согласно ОКАТО Кохма числится в составе района, а городом областного подчинения является Фурманов.

Административным центром Ивановской области является город Иваново. Город Иваново разделён на районы:

- Ленинский район,
- Советский район,
- Октябрьский район,
- Фрунзенский район.

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

- 6 городских округов,
- 21 муниципальный район, в составе которых:
 - 24 городских поселения,
 - 92 сельских поселения.



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

Экономика Ивановской области²⁷

Основа экономики Ивановской области - промышленность. В структуре валового регионального продукта (ВРП) доля промышленности стабильно составляет от 20 до 26%.

Доля Ивановской области в формировании совокупного ВРП регионов Российской Федерации на протяжении многих лет составляла 0,3%, регион занимает 17 место в ЦФО по объему ВРП.

В структуре ВРП, кроме промышленного производства, значительный удельный вес занимают: торговля, деятельность по операциям с недвижимым имуществом, деятельность в области здравоохранения и социальных услуг. Самую высокую долю в ВРП занимают обрабатывающие виды экономической деятельности промышленного производства.

Легкая промышленность занимает наибольший удельный вес в структуре обрабатывающих производств Ивановской области (порядка 42%).

²⁷ Источник данных: Стратегия социально-экономического развития Ивановской области до 2030 года (<https://ivanovoobl.ru/upload/region/strategy-2030.pdf>); О внесении изменений в постановление Правительства Ивановской области от 27.04.2021 N 220-п "Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Ивановской области до 2030 года" (<http://publication.pravo.gov.ru/document/3700202409100001>; <https://docs.cntd.ru/document/407412370>)

В общероссийском производстве в последние годы выросла доля производства тканей и пряжи, выпускаемых предприятиями Ивановской области.

Машиностроение является второй по значимости отраслью промышленности региона. Наибольший рост индекса промышленного производства среди предприятий данной отрасли отмечен в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий.

Химическая промышленность области представлена предприятиями, выпускающими малоактивный и полуактивный техуглерод, бутилацетат, растворители, пищевую уксусную кислоту различных концентраций, шумоизоляционные и виброизоляционные материалы, ПВХ-материалы, тентовые материалы, переплетные материалы, искусственную кожу, обувные материалы и напольные покрытия, химическую продукцию на основе поверхностно-активных веществ (ПАВ) и др.

Агропромышленный комплекс Ивановской области - это 130 работающих сельскохозяйственных организаций, 74 предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности, более 300 фермерских хозяйств и около 80 тысяч личных подворий населения.

Результаты внешнеэкономической деятельности региона зависят от динамики экспорта и импорта. Анализ внешнеэкономической деятельности Ивановской области показал, что при росте экспортных операций с 2015 по 2019 годы рост внешнеторгового оборота наблюдался в 2015 году, в 2017 - 2018 годах и в 2020 году.

Структура экспорта Ивановской области с учетом классификации сырьевых и несырьевых товаров имеет ярко выраженную несырьевую направленность.

Основные экспортные товары: текстильные изделия, продукция химической промышленности, машиностроительная продукция, металлы и изделия из них, древесина и целлюлозно-бумажные изделия.

Проектами-драйверами промышленного развития региона являются индустриальные парки. Их цель - обеспечить предприятия-резиденты инфраструктурой, необходимой для запуска новых и расширения действующих производств.

На территории Ивановской области в настоящее время успешно осуществляют свою деятельность 4 индустриальных парка общей площадью 306,6 га, расположенные по одному в Родниках и Кинешме, а также 2 - в городе Иваново, в распоряжении которых имеются все необходимые коммуникации для бесперебойного осуществления деятельности.

Индустриальный парк "Иваново-Вознесенск". Частный индустриальный парк "Иваново-Вознесенск" создан на базе Ивановского меланжевого комбината. Основное направление развития парка - легкая промышленность. Индустриальный парк расположен на земельном участке площадью 80 га, имеет развитую инфраструктуру, необходимую для быстрого запуска производства и позволяющую свести к минимуму издержки на поддержание его деятельности.

Индустриальный парк "Меланж". Частный индустриальный парк "Меланж" обеспечивает полный спектр предоставления коммунальных и эксплуатационных услуг. Территория парка оснащена инженерными сетями, включая внутренние сети электроснабжения (свои трансформаторные подстанции), водоснабжения, хозяйственно-бытового водоотведения. При этом точки подключения ко всем инженерным сетям располагаются на границах участков потенциальных резидентов. Индустриальный парк расположен на земельном участке площадью 36,2 га.

Индустриальный парк "Родники". Государственно-частный индустриальный парк "Родники" создан на базе крупного текстильного предприятия "Родники-Текстиль". Данное предприятие является "якорным резидентом" парка, в связи с чем развитие текстильного производства и сопутствующих ему производств рассматривается в качестве основного направления развития. Индустриальный парк "Родники" занимает выгодное территориальное положение. Вблизи проходят основные транспортные магистрали -

автомобильная трасса федерального значения М7, в 40 км находится аэропорт. Все это обеспечивает транспортную доступность и выгодную логистику для резидентов. Общая площадь парка составляет 90,4 га. Основным преимуществом парка является собственная ТЭЦ, которая обеспечивает низкую стоимость электричества и теплоэнергии для резидентов.

Многопрофильный индустриальный парк (МИП) "Кинешма". Частный МИП "Кинешма" реализуется на производственных площадях крупного промышленного завода "Автоагрегат". Основные направления развития парка - машиностроение, металлообработка, производство перфорационных систем для нефтяной промышленности. Общая площадь территории парка составляет 100 га. Одним из достоинств парка является готовая развитая инфраструктура, необходимая для быстрого запуска производства, позволяющая свести к минимуму финансовые и временные издержки на ведение хозяйственной деятельности для резидентов.

Промышленная стратегия развития Ивановской области:

1. Развитие промышленного кластера (в текстильном и швейном производстве). Стратегическая цель: создание в Ивановской области устойчиво развивающейся легкой промышленности, нацеленной на науко- и капиталоемкое производство, отвечающей экономическим, экологическим и социальным нуждам покупателей.

2. Развитие машиностроительного производственного комплекса. Стратегической целью развития машиностроительного комплекса Ивановской области является создание высокоэффективного наукоемкого производственного комплекса, способного обеспечить выпуск конкурентоспособной продукции, а также повышение на этой основе уровня жизни и занятости населения.

3. Развитие химической отрасли промышленности. Стратегическая цель - повышение конкурентоспособности химической отрасли промышленности Ивановской области и обеспечение эффективного соответствия объемов производства, качества и ассортимента химической и нефтехимической продукции совокупному спросу российского и мирового рынков.

4. Модернизация промышленных предприятий. Технологическое обновление и модернизация промышленных предприятий должны стать одним из приоритетов инновационного развития всей промышленности региона.

5. Сохранение и развитие народных художественных промыслов. Стратегическая цель - сохранение традиционных производств народных художественных промыслов (НХП), несущих культурный код, и создание условий для их развития.

Экономическое развитие и привлечение инвестиций в экономику Ивановской области:

1. Развитие туризма. Стратегическая цель - комплексное развитие туристически привлекательных территорий Ивановской области.

2. Развитие агропромышленного комплекса (АПК). Стратегическая цель развития АПК Ивановской области - повышение продовольственного самообеспечения региона и устойчивое развитие сельских территорий.

3. Развитие транспортной сети и логистики. Стратегической целью развития транспортной инфраструктуры является организация эффективного функционирования транспортной системы Ивановской области, позволяющей реализовать значительный транзитный потенциал региона, повысить безопасность транспорта, обеспечить всех жителей и частный сектор качественным транспортным обслуживанием, повысить доступность транспортных услуг для жителей и организаций Ивановской области. Выгодное географическое положение Ивановской области способствует развитию внутренних и внешних экономических и культурных связей. Через Ивановскую область проходят важные железнодорожные и водные магистрали, которые соединяют центральные и западные регионы с восточными и юго-восточными.

4. Развитие инфраструктуры. Стратегической целью развития инфраструктуры Ивановской области является улучшение энергетической обеспеченности, системы газоснабжения и инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства региона для улучшения социально-экономических условий жизни населения и обеспечения равномерного развития экономики и социальной сферы.

5. Развитие малого и среднего предпринимательства. Стратегическая цель - развитие малого и среднего предпринимательства за счет совершенствования существующих механизмов и реализации новых направлений государственной поддержки, устранения существующих административных барьеров.

6. Развитие торговли и потребительского рынка. Стратегические цели: формирование добросовестной конкуренции как основы улучшения качества жизни населения Ивановской области, повышения инвестиционной привлекательности отрасли; обеспечение доступности потребительского рынка в цивилизованных формах его организации; формирование развитой системы товародвижения, создающей благоприятные возможности для товаропроизводителей Ивановской области и способствующей оптимальному соотношению на потребительском рынке местных и завозимых товаров; формирование ярмарочной торговли продуктами питания местных производителей, непродовольственными товарами, товарами ближнего и дальнего зарубежья, организация постоянно действующих ярмарок, интеграция ярмарочной торговли совместно с другими регионами Российской Федерации; развитие сети несетевых магазинов (в том числе семейных); создание системы оптовых продовольственных рынков.

7. Развитие внешнеэкономической деятельности. Стратегические цели: увеличение объема экспорта несырьевых неэнергетических товаров, услуг и продукции АПК; увеличение числа организаций-экспортеров; увеличение организаций-экспортеров из числа субъектов малого и среднего предпринимательства; содействие формированию и укреплению положительного имиджа Ивановской области. В настоящее время поддержка экспорта в Ивановской области осуществляется исполнительными органами государственной власти Ивановской области и Центром поддержки экспорта (ЦПЭ).

8. Развитие строительной отрасли. Цели: создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивает высокое качество жизни в целом; развитие рынка строительных материалов Ивановской области; создание устойчивой производственной базы для удовлетворения потребностей Ивановской области в строительных материалах; улучшение жилищных условий населения и формирование доступного рынка жилья.

9. Развитие цифровой экономики и информатизации. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" в рамках реализации национальной программы "Цифровая экономика" приоритетной задачей является реализация региональных проектов "Цифровые технологии", "Кадры для цифровой экономики", "Информационная безопасность", "Информационная инфраструктура", "Цифровое государственное управление".

10. Природные ресурсы и экология. Стратегическая цель: обеспечение экологической безопасности, сохранение и повышение ресурсно-экологического потенциала региона.

11. Пространственное развитие Ивановской области. Формирование агломераций и территорий развития. В соответствии со Стратегией пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 13.02.2019 № 207-р, Ивановская область включена в состав центрального макрорегиона. Пространственная система организации экономики Ивановской области включает 6 городских округов и 21 муниципальный район. Согласно схеме территориального планирования Ивановской области, утвержденной постановлением

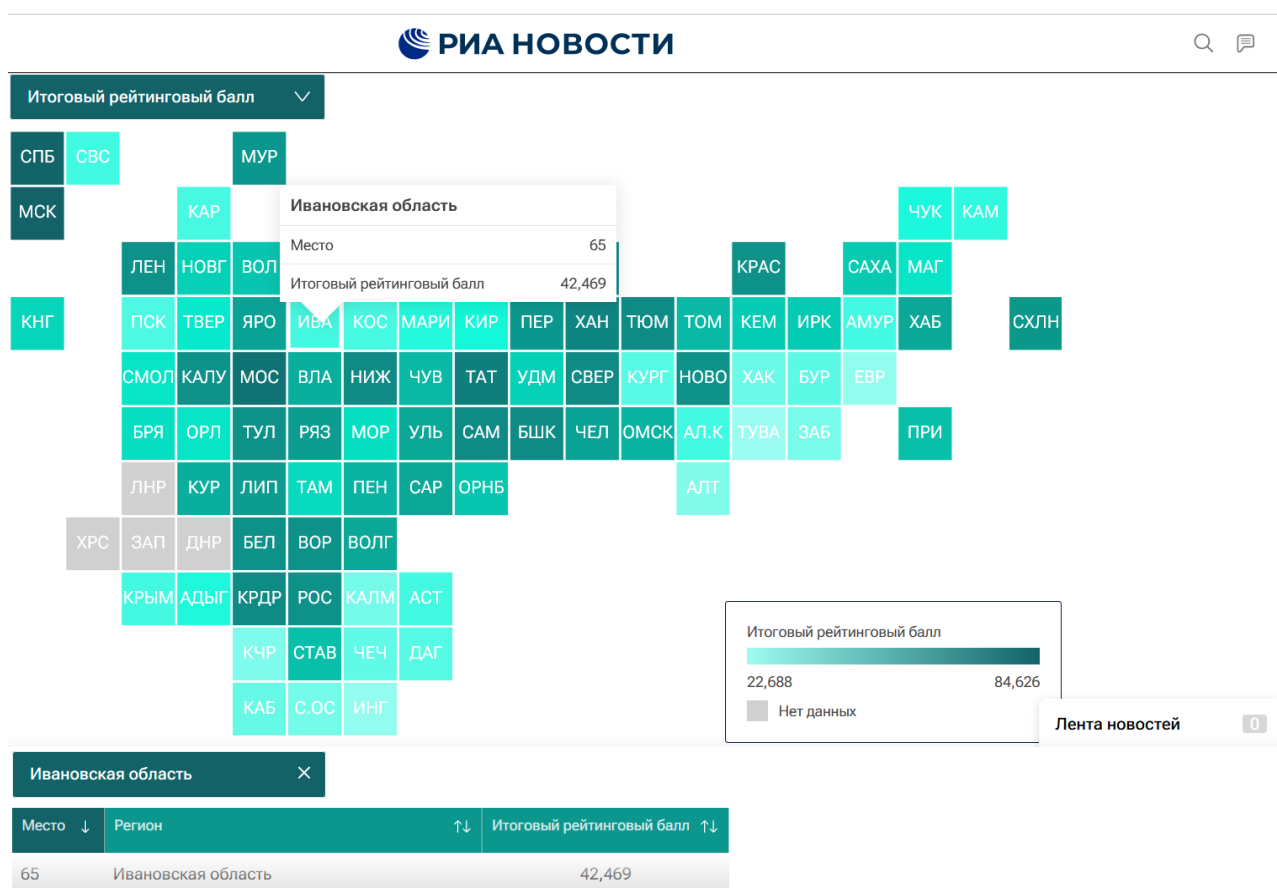
Правительства Ивановской области от 09.09.2009 № 255-п, на территории Ивановской области выделено 5 основных групповых систем населенных мест, в том числе 1 агломерация - "Ивановская центральная". Создание агломераций направлено на использование их в качестве антикризисного инструмента для экономики муниципальных образований в целях ускорения их роста, сглаживания диспропорций в освоении территорий, укрепления экономических связей за счет создания новых производств, что формирует более комфортную среду для развития бизнеса, обеспечивает повышение качества жизни населения. Объединение финансовых ресурсов территорий, входящих в агломерацию, позволяет консолидировать и аккумулировать собственные ресурсы региона, а также привлечь значительно больше федеральных средств для решения более масштабных и серьезных задач.

12. Привлечение инвестиций в экономику Ивановской области и инвестиционная структура. Инвестиционная политика сегодня является одним из ключевых направлений социально-экономического развития региона. Повышение инвестиционной привлекательности территории создает основу для реализации масштабных проектов, что, в свою очередь, способствует созданию новых рабочих мест, обеспечивает устойчивый экономический рост, а также рост доходов региональных и местных бюджетов.

13. Развитие инновационной деятельности. В рамках развития науки и инновационной деятельности необходимо решить следующие задачи: обновить и сформировать региональную нормативно-правовую базу в сфере научно-технической и инновационной деятельности; разработать и реализовать меры по привлечению частных инвестиций, развитию государственно-частного партнерства, коммерциализации результатов в сфере научных исследований; постоянно обновлять реестр организаций - разработчиков научно-технической и инновационной продукции, а также перечень разработок, имеющих высокую степень готовности к внедрению; оказывать содействие созданию инфраструктуры информационного обеспечения данной сферы, системы государственной экспертизы научно-технических и инновационных проектов, системы сертификации инновационной продукции, системы подготовки и переподготовки кадров для инновационной деятельности; использовать эффективные механизмы долевого финансирования региональных научно-технических программ и инновационных проектов, механизмы венчурного финансирования; обеспечивать эффективное взаимодействие региональных органов власти с федеральными органами с целью поддержки научных исследований в регионе; разработать план мероприятий по созданию на базе ФГБОУ ВО "Ивановский государственный энергетический университет имени В.И. Ленина" научно-технологической долины перспективных разработок в сфере электроэнергетики с последующим коммерческим использованием; разработать с участием ФГБОУ ВО "Ивановская государственная медицинская академия" Министерства здравоохранения Российской Федерации и представителей предпринимательского сообщества план мероприятий, предусматривающих привлечение инвестиций в сферу здравоохранения в целях создания новых рабочих мест, а также для улучшения качества предоставления медицинских услуг на территории Ивановской области; содействовать реализации научного потенциала образовательных организаций высшего образования региона, укреплению прямых связей между предприятиями, образовательными организациями высшего образования и НИИ, а также стимулировать создание интегрированных производственных структур и творческих групп с целью увеличения числа и объемов контрактов по внедрению технологий, в том числе за счет создания малых инновационных предприятий при образовательных организациях высшего образования; развивать сотрудничество с российскими и зарубежными фондами поддержки научной и инновационной деятельности; разработать меры по закреплению в регионе талантливой молодежи, содействовать обеспечению ее трудоустройства в высокотехнологичных производствах и сфере услуг.

14. Совершенствование контрольно-надзорной деятельности. Качество и эффективность организации регионального государственного контроля (надзора) является одним из факторов, формирующих инвестиционную привлекательность в Ивановской области. Стратегической целью совершенствования контрольно-надзорной деятельности в Ивановской области является снижение административной нагрузки на бизнес при осуществлении государственного контроля (надзора) и внедрение риск-ориентированного подхода. В рамках данной цели предполагается переориентация контрольно-надзорной деятельности государства с задач выявления уже причиненного вреда и наказания виновных лиц на применение иных подходов при осуществлении контрольно-надзорных функций. Основными задачами при осуществлении государственного контроля (надзора) в условиях реформирования становится ориентир контролирующих органов на предупреждение и профилактику нарушений обязательных требований, предотвращение причинения вреда, минимизацию общественно опасных рисков, повышение качества администрирования.

Рейтинг Ивановской области за 2023 год²⁸



Ивановская область заняла 65-е место и набрала 42,469 балла в итоговом рейтинге регионов за 2023 год, подготовленном экспертами агентства «РИА Рейтинг». Итоговый рейтинг позволяет дать оценку положения того или иного из 85 учтенных субъектов Российской Федерации по основным сферам социального и экономического развития.

У всех регионов-соседей ситуация лучше, за исключением опустившейся на 69-ю строчку Костромской области (41,306 балла). Нижегородская область с 61,745 балла заняла 6-е место, Ярославская с 53,670 балла — 27- место, Владимирская с 52,083 балла — 32-е место.

²⁸ Ссылка на источник данных: <https://ria.ru/20231225/itogi-1917517698.html>

Первое место в рейтинге заняла Москва, набрав 84,626 балла.

Рейтинговый балл в исследовании – это среднее арифметическое баллов, которые получали регионы в 2023 году по качеству жизни, социально-экономическому положению, состоянию рынка труда, материальному благополучию населения, научно-технологическому развитию и приверженности жителей здоровому образу жизни.

Основные экономические и социальные показатели Ивановской области²⁹

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за январь - август 2024 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост оборота розничной торговли – на 4,2% и объема платных услуг населению – на 2,3%. В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров – 52,6%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,4%. В январе - августе 2024 года оборот розничной торговли на 98,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2%.

За отчетный период снизились такие показатели, как объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (на 32,2%), объем введенного жилья (на 14,2%) и оборот общественного питания (на 8,2%).

По итогам 8 месяцев 2024 года индекс промышленного производства составил 102,5%, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года объем отгруженной продукции вырос на 20,9% и составил 251 млрд рублей.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 89,4% общего объема промышленного производства в Ивановской области, индекс производства за 8 месяцев вырос на 0,6% по отношению к январю – августу 2023 года. Производство по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха выросло на 22,1%. Отрицательную динамику продемонстрировали предприятия добычи полезных ископаемых – снижение составило 10,9% (доля данной отрасли в структуре промышленности – 0,4%) и предприятия водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 8,8% (доля – 2,5%).

Значительный прирост отмечен в отдельных секторах обрабатывающих производств: производстве химических веществ и химических продуктов – на 55%, металлургическом производстве – на 38,6%, производстве лекарственных средств и материалов – на 24,8%, полиграфической деятельности – на 8,2%, а также производстве бумаги и бумажных изделий – на 7,6%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: в производстве текстильных изделий – 102,5%, в производстве одежды – 98%.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за январь – август 2024 года вырос на 8,3% к январю – августу 2023 года. Непродовольственные товары подорожали на 6,9%, продовольственные товары – на 8,9%, цены на услуги выросли на 9,4%. По сравнению с декабрем 2023 года ИПЦ вырос на 5,4%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в августе 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года оказал рост цен на услуги (на 9,9%).

Объем инвестиций в основной капитал за I полугодие 2024 года вырос на 5,2%.

За 7 месяцев 2024 года среднемесячная номинальная заработная плата увеличилась на 18,4%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 109,5%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.09.2024 составил 0,3% (на 01.09.2023 – 0,4%).

²⁹ Ссылки на источник данных: <https://derit.ivanovoobl.ru/devyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>; <https://37.rosstat.gov.ru/folder/31699>; https://37.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/10_2024.pdf

	Август 2024г.	Январь- август 2024г.	Август 2024г. в % к		Январь- август 2024г. в % к январю- августу 2023г.	Справочно		
			августу 2023г.	июлю 2024г.		Август 2023г. в % к		Январь- август 2023г. в % к январю- августу 2022г.
						августу 2022г.	июлю 2023г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	99,5	105,9	102,5	114,3	104,0	109,3
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	4310,6	25759,4	54,1	71,4	67,8	122,1	110,4	124,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	38,8	312,7	111,7	87,1	85,8	120,5	76,7	130,9
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	17,1	121,5	79,3	99,8	87,1	115,4	113,7	116,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	24971,4	187277,4	99,5	101,5	104,2	108,6	100,9	104,9
Оборот общественного питания, млн рублей	781,3	5957,9	106,0	104,4	91,8	96,7	93,6	103,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	5559,1	43413,0	102,0	102,1	102,3	102,4	102,7	103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен	х	х	109,2	100,2	105,4 ⁴⁾	104,2	100,4	103,9 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	х	х	116,3	102,6	110,7 ⁴⁾	109,1	100,5	107,7 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{5,6)}								
номинальная, рублей	47619,8	47078,3	121,6 ⁷⁾	90,3 ⁸⁾	118,4 ⁹⁾	109,5 ¹⁰⁾	86,4 ¹¹⁾	112,2 ¹²⁾
реальная	х	х	111,2 ⁷⁾	89,0 ⁸⁾	109,5 ⁹⁾	106,3 ¹⁰⁾	85,8 ¹¹⁾	107,1 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹³⁾	1,5	х	64,2 ⁷⁾	100,8 ⁸⁾	х	64,0 ¹⁰⁾	97,2 ¹¹⁾	х

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

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

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

⁴⁾ Август к декабрю предыдущего года

⁵⁾ Соответственно за июль 2024 г.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Июль 2024 г. в процентах к июлю 2023 г.

⁸⁾ Июль 2024 г. в процентах к июню 2024 г.

⁹⁾ Январь-июль 2024 г. в процентах к январю-июлю 2023 г.

¹⁰⁾ Июль 2023 г. в процентах к июлю 2022 г.

¹¹⁾ Июль 2023 г. в процентах к июню 2023 г.

¹²⁾ Январь-июль 2023 г. в процентах к январю-июлю 2022 г.

¹³⁾ На конец июля

**Справка о социально-экономическом развитии
Фурмановского муниципального района по итогам 2023 года³⁰**

Фурмановский муниципальный район – муниципальное образование, входящее в состав Ивановской области.

Территория – 763,2 кв. км.

³⁰ Ссылка на источник данных: <https://www.furmanov.su/ekonomika-i-investitsii/materialy-razdela-ekonomika.php>

Город Фурманов находится в центральной части области и занимает удобное транспортно-географическое положение – на пересечении дорог: железной Ярославль – Иваново и автомобильной Иваново – Кострома. Предварительная численность населения на 01.01.2024 – 33 635 человек, в том числе: городского - 28 929, сельского – 4 706.

Промышленность

За 2023 год объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг составил 21 116,315 млн. рублей, что составляет 115,8% к соответствующему периоду прошлого года.

В структуре объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг Фурмановского муниципального района ведущее место занимает производство текстильных изделий, которое составляет – 48,5% (наиболее крупные представители отрасли – ОП ООО «Текстильная Компания «Русский Дом», ООО «Фурмановская фабрика №2», ПТФ №3 ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «МИРтекс»). Производство одежды составляет - 1,2% (представлено предприятием ООО «Фэшн Фэктори» и порядка 40 швейных цехов). Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в структуре объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг составляет – 23,0% (представлено предприятием ООО «Билдэкс», ООО «ПДК»). Деятельности полиграфическая и копирование носителей информации – 19,3%, (представлена предприятием ООО «ЛиматонУпаковка»). Добывающая промышленность – 3,1% (представлена предприятием ООО «Хромцовский карьер»). Обеспечение электроэнергией газом и паром; кондиционирование воздуха – 2,8%. Сельское хозяйство – 2,1% (ООО «Славянка», ООО «МТС», ООО «Середской комбикормовый завод»). В районе имеется также хлебокомбинат, масложировой комбинат, кондитерский и мясоперерабатывающий цеха.

В 2023 году среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям по сравнению с 2022 годом увеличилась на 17,6% и составила 44 792,80 рубля.

Перечень основных предприятий

№ п/п	Наименование предприятия	Форма собственности	Основной вид деятельности	Почтовый адрес	Тел. факс	Виды выпускаемой продукции
1	ОП ООО «Текстильная Компания «Русский Дом»»	частная	текстильное производство	г.Фурманов, ул. Социалистическая, д.2	(49341) 20412	ткани суровые
2	ООО «Фурмановская фабрика №2»	частная	текстильное производство	г.Фурманов, пер. Революционный, д.1	(49341) 22103	ткани суровые
3	ПТФ №3 ОАО ХБК «Шуйские ситцы»	частная	текстильное производство	г. Фурманов, ул. Жуковского, д.2	(49341) 22374	ткани суровые, пряжа х/б
4	ООО «Хромцовский карьер»	частная	разработка гравийно-песчаных карьеров	Фурмановский р-н, с.Хромцово	(49341) 22898	песчано-гравийная смесь
5	ООО «ЛиматонУпаковка»	частная	полиграфическая деятельность	г.Фурманов, ул. Д.Бедного, д.69	(4932) 584100	полиграфическая продукция
6	ООО «Билдэкс»	частная	производство строительных материалов	Фурмановский р-н, д.Бакшеево, д.23	(49341) 22283	алюминиевые композитные панели
7	ООО «МИРтекс»	частная	трикотажное производство	г.Фурманов, ул. Жуковского, д.4	(4932) 666749	трикотажное полотно
8	ООО «ПДК»	частная	производство ПВХ профиль	г.Фурманов, ул. Д.Бедного, д.60-Б	-	ПВХ профиль
9	ОАО «Фурмановский хлебокомбинат»	частная	пищевая промышленность	г.Фурманов, ул. Фроловская, д.9а	(49341) 22831	хлеб, хлебо-булочные изделия
10	ОАО «Фурмановский Гормолокозавод»	частная	пищевая промышленность	г.Фурманов, ул. Восточная, д.20	(49341) 20339	молочные продукты

№ п/п	Наименование предприятия	Форма собственности	Основной вид деятельности	Почтовый адрес	Тел. факс	Виды выпускаемой продукции
11	ООО «Ивановский молочно-жировой комбинат»	частная	пищевая промышленность	г.Фурманов, ул. Восточная, д.20	(49341) 20339	молочные продукты
12	ООО «Фэшн Фэктори»	частная	швейное производство	г.Фурманов, ул. Социалистическая, д.2	8-910-669-55-13	швейные изделия
13	ООО «Славянка»	частная	производство мяса	Фурмановский р-н, д.Иванково, д.49	(49341) 90217	мясная продукция

Агропромышленный комплекс

В состав агропромышленного комплекса Фурмановского муниципального района входят 3 сельскохозяйственных предприятия (ООО «Славянка», ООО «МТС», ООО «Середской комбикормовый завод»), 7 крестьянско-фермерских хозяйств (КФХ Пашаев М.М.О., КФХ Попова Т.Ю., КФХ Рагимов Р.В.О., КФХ Кочнев С.В., КФХ Мусаев А.М.О., ИП Мушарова М.А., КФХ Кухлевская Т.К.) и более 3 тыс. личных подсобных хозяйств.

Объем производства продукции в хозяйствах всех категорий на 01.01.2024г. составляет 442,177 млн. руб. - это 93,9% к уровню 2022 года.

Животноводство является одним из основных жизнеобеспечивающих секторов агропромышленного комплекса района. поголовье крупного рогатого скота на 1 января 2024 года в хозяйствах всех категорий составило 387 голов (100% к уровню 2022 года), из него коров – 151 голов; свиней – 5 536 голов (103,4% к уровню 2022 года), овец и коз – 444 голов (91,9% к уровню 2022 года). В январе – декабре 2023 года в хозяйствах всех категорий (включая личные подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе) произведено мяса (в живом весе – 1 237,4 тонн (93,6% к соответствующему периоду 2022 года) и молока – 756,2 тонны (92,2% к соответствующему периоду 2022 года).

В структуре поголовья на хозяйства населения приходится 34,9% поголовья крупного рогатого скота (в том числе дойных коров 69,5%); 0,4% свиней; 46% овец и коз.

За 2023 год собрано зерновых культур 7 709 тонн; овощей 1 409 тонны; картофеля 2 860 тонн.

В 2023 году были выделены средства из федерального и областного бюджета на развитие сельского хозяйства:

- ООО «Славянка» в размере 4 580,282 тыс. руб. (субсидии на поддержку растениеводства, а также на возмещение части затрат на уплату страховой премии, начисленной по договорам сельскохозяйственного страхования, лизинг, элитное семеноводство);
- ООО «Середской комбикормовый завод» в размере 122,3 тыс. руб. (субсидии на поддержку растениеводства);
- ИП Глава КФХ Кухлевская Т.К. в размере 1 587,09 тыс. руб. (грант «Агростартап», субсидия на сертификацию продукции).

Инвестиционная деятельность

Инвестиционная привлекательность Фурмановского муниципального района обусловлена выгодным географическим положением, близостью к областному центру и развитым транспортным сообщением.

На территории Фурмановского муниципального района в течение 2023 года была завершена реализация 5-ти инвестиционных проектов:

- Модернизация оборудования ООО «Фурмановская фабрика №2»;
- Модернизация скоростной линии фотопечати ООО «Билдэкс»;
- Модернизация оборудования и транспортных средств ООО «Хромцовский карьер»;

- Строительство склада готовой продукции ООО «ПДК»;
 - Модернизация оборудования ИП Смирнов С.Н.
- В 2024 году продолжаются, а также планируются к реализации 6 инвестиционных проектов:
- Организация производства паровых газотрубных котлов ООО «БРОКС»;
 - Расширение производства трикотажного полотна ООО «МИРтекс»;
 - Реконструкция производственного корпуса и приобретение оборудования для развития производства новых видов тканей ОП ООО «Текстильная Компания «Русский Дом»;
 - Строительство склада готовой продукции ООО «Билдэкс»;
 - Модернизация оборудования ИП Смирнов С.Н.;
 - Увеличение производственной мощности предприятия ООО «Хромцовский карьер».

Объем инвестиций по Фурмановскому муниципальному району за 2023 год составил 658,170 млн. рублей (данные приведены по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, по месту регистрации). Основное направление инвестирования – машины, оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты; основной источник инвестиционных средств – собственные средства.

Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя Фурмановского муниципального района составил 15,6 тысяч рублей.

Для широкого информирования потенциальных инвесторов об экономическом и социально-культурном потенциале Фурмановского муниципального района и имеющихся в нем возможностях для реализации инвестиционных проектов ежегодно разрабатывается Инвестиционный паспорт Фурмановского муниципального района. В настоящее время в Фурмановском муниципальном районе разработаны паспорта 24 «зеленых» и 7 «коричневых» площадок. Информация по имеющимся инвестиционным площадкам размещена на сайте администрации Фурмановского муниципального района и на инвестиционном портале Ивановской области.

В 2023 году продолжена работа штаба по улучшению инвестиционного климата в Фурмановском муниципальном районе. Его основными задачами являются привлечение инвесторов, с целью реализации проектов на территории Фурмановского муниципального района способствующих созданию новых рабочих мест, росту объема инвестиций в основной капитал, повышению конкуренции и росту налоговых поступлений в бюджет муниципального образования. В 2023 году было проведено 3 заседания Инвестиционного штаба.

Потребительский рынок

Система потребительского рынка - одна из важнейших и наиболее развивающихся отраслей народного хозяйства, призванная стабильно и на высоком уровне обеспечивать жителей, предприятия и организации товарами и услугами.

В 2023 году наблюдалось увеличение покупательной способности населения, что привело к увеличению оборота розничной торговли – 2 934,979 млн. руб. (115,8 % к уровню 2022 года в сопоставимых ценах).

По состоянию на 1 января 2024 года торговая сеть Фурмановского муниципального района представлена:

- 2 торговыми центрами,
- 2 торговыми домами,
- 245 магазинами,
- 1 предприятием оптово-розничной торговли,
- 32 предприятиями общественного питания,
- 90 предприятиями бытового обслуживания.

На территории Фурмановского муниципального района функционируют две ярмарки.

Общественное питание представлено 32 предприятиями на 2 200 посадочных мест.

Бытовые услуги населению оказывают 90 предприятий. Более 95% предприятий службы быта сосредоточены в городе.

В соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов на территории Фурмановского муниципального района осуществляет свою деятельность 121 нестационарный торговый объект:

- 24 киоск,
- 8 павильонов,
- 89 прочие нестационарные торговые объекты (автолавки, аппараты по продаже питьевой воды, автоцистерны, сетки для продажи плодоовощной продукции).

Населению муниципального района оказываются следующие бытовые услуги: пошив и ремонт одежды, ремонт обуви, ремонт и техническое обслуживание теле-радио аппаратуры, ремонт и техническое обслуживание сложнobyтовой техники, парикмахерские услуги, фото услуги, ритуальные услуги, услуги бань, саун, ремонт и строительство жилья, услуги по замене дверей и окон и другие.

Малое и среднее предпринимательство

Малое и среднее предпринимательство играет важную роль в экономике Фурмановского муниципального района, вовлекая свободные трудовые ресурсы в различные виды предпринимательской деятельности и создавая тем самым условия для дальнейшего развития экономики, повышения уровня и качества жизни.

По состоянию на 01.01.2024 года в Фурмановском муниципальном районе зарегистрировано 962 субъекта малого и среднего предпринимательства:

796 – индивидуальных предпринимателей,

166 – малых и средних предприятий.

На территории Фурмановского муниципального района на 01.01.2024 года зарегистрировано 2 244 налогоплательщика применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

В целях поддержки малого и среднего бизнеса в Фурмановском муниципальном районе работает координационный совет по малому и среднему предпринимательству.

Утверждена муниципальная программа развития малого и среднего предпринимательства, которая реализуется посредством 3-х подпрограмм:

- финансовая поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства;
- информационная и консультационная поддержка СМСП, которая способствует повышению правовой и экономической грамотности предпринимательского сообщества и позволяет малому и среднему бизнесу получить помощь в решении актуальных проблем своей деятельности;
- имущественная поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства, которая направлена на предоставление в аренду СМСП помещений, находящихся в муниципальной собственности, на льготных условиях.

В соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и в целях имущественной поддержки утвержден перечень имущества Фурмановского муниципального района, предназначенного для передачи во владение или в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Предприниматели Фурмановского муниципального района принимали участие во Всероссийской конференции «ЗАБИЗНЕС: рейтинг регионов. Ивановская область» по снижению административного давления на бизнес и мерам государственной поддержки, организованной АНО «Платформа для работы с обращениями предпринимателей».

Совместно со специалистами Управления ФНС России по Ивановской области был проведен семинар для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей о порядке предоставления Уведомления об исчисленных суммах налогов, авансовых платежей по налогам, сборам, страховым взносам и типичных ошибках при заполнении распорядительного документа, а также по вопросам информационного обслуживания и информирования налогоплательщиков в условиях ФНС.

На постоянной основе проводится информирование субъектов малого и среднего предпринимательства о предстоящих мероприятиях и актуальных мерах поддержки посредством размещения сведений на официальных информационных ресурсах, в телеграм-канале Бизнес-гида, а также рассылки по электронной почте.

Проводились заседания штаба по улучшению инвестиционного климата на территории Фурмановского муниципального района и заседание координационного совета по малому и среднему предпринимательству при администрации Фурмановского муниципального района. Проводился мониторинг исполнения плана мероприятий по созданию рабочих мест и развитию предпринимательской инициативы.

Налоговые поступления от предпринимательской деятельности в 2023 году составили 15 918,8 тыс. рублей, что составляет 3,3% от налоговых поступлений консолидированного бюджета (476 632,9 тыс. руб.)

Рынок труда

Численность официально зарегистрированных безработных по итогам 2023 года составила 58 человек. Уровень безработицы - 0,29%, 719 вакансий, заявлены работодателями в органы службы занятости.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

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

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

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

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

На рынке недвижимости основными сегментами можно считать следующие **сегменты**:

- жилая недвижимость;
- коммерческая недвижимость;
- земельные участки.

Для каждого сегмента характерно внутреннее разделение на группы и подгруппы.

Сегментация рынка недвижимости – это необходимый инструмент для определения стоимости и рентабельности объектов недвижимости, а также способ упростить поиски подходящих вариантов при выборе недвижимости.

Рынок / сегмент рынка объекта оценки

Вид объекта оценки	Объект недвижимости
Вид, назначение, конструктивная система объекта недвижимости	Здание, нежилое, быстровозводимое здание из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП) ³¹
Наиболее эффективное использование	Склад ³²
Принадлежность к рынку	Рынок коммерческой недвижимости ³³
Сегмент рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки	Склады, каркасные ангары из ЛМК КП

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

14.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Первичный рынок

На первичном рынке ориентировочная стоимость строительства быстровозводимого здания из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП) площадью в диапазоне от 288 кв. м (24x12 м) до 312 кв. м (24x13 м) составляет **4 645 000 – 5 536 941,64 руб. (с НДС)**. В расчете за единицу площади это составляет:

Таблица №14.3.1.1.

Стоимость, руб. (с НДС)	Площадь, м ²	Удельный показатель стоимости, руб. за 1м ²	Дата получения данных	Ссылка на источник данных
1	2	3	4	5
4 645 000,00	312	14 887,82	22.10.2024	https://arochnik.com/raschet-stoimosti-angara/
4 688 300,00	288	16 278,82	21.10.2024	https://lstklub.ru/kalkulyator/
4 743 200,00	288	16 469,44	22.10.2024	https://lstklub.ru/kalkulyator/
5 468 900,00	288	18 989,24	21.10.2024	https://ivanovo.allplans.ru/metallokonstrukcii/calculator/
5 536 941,64	307,5	18 006,31	22.10.2024	https://injstroys.ru/kalkulyator-bystrovozvodimogo-zdaniya

³¹ Быстровозводимое здание из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП) — это строение, состоящее из несущего каркаса и легких ограждающих конструкций, которые изготавливаются на поточных и механизированных линиях и поставляются на строительную площадку комплектно для быстрого монтажа

³² Склад — специальное помещение или открытое пространство, предназначенное для хранения материальных ценностей

³³ Нежилая или коммерческая недвижимость — это любые здания, сооружения или помещения, которые не предназначены для проживания

← → ↻ <https://arochnik.com/raschet-stoimosti-angara/?ysclid=m2jwlmz469605457792> Начальная страница Другие закладки

Калькулятор стоимости ангара

ДОПОЛНИТЕЛЬНО

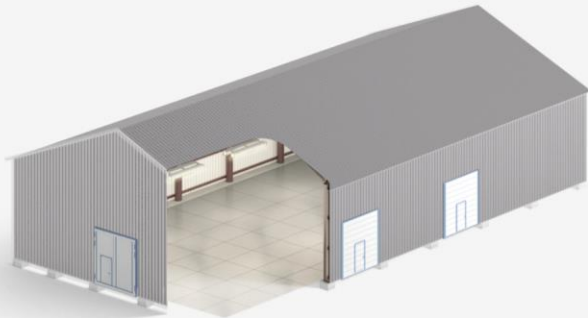
Минимальный ▾

Свет + 220 ▾

Освещение внешне

Отопление

Шаг 3 **Рассчитать**



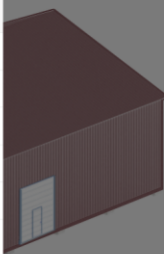
Стоимость
4 645 000Р

← → ↻ <https://arochnik.com/raschet-stoimosti-angara/?ysclid=m2jwlmz469605457792> Начальная страница Другие закладки

Ширину здания: 13м Длину здания: 24м Площадь здания: 312м

Наименование	Количество	Цена за ед.	Сумма
Фермы	9 шт.	111 500р	1 003 500р
Стойки	Комплект		110 000р
Закладные	22 шт.		55 000р
Ворота	2 шт.		310 000р
Кровля			499 824р
Угловые декоративные доборные элементы	Комплект		151 000р
Связи усиления	Комплект		204 000р
Обрешетка	Комплект		153 258р
Метизы	Комплект		156 000р
Фундамент	Комплект		242 000р
Полы			998 400р
Освещение внутреннее			215 280р
Стоимость материалов			4 098 262р
Стоимость монтажа			546 000р
Итоговая стоимость строительства ангара:			4 645 000Р

** Цена примерная
** В стоимость не включена доставка



Стоимость
4 645 000Р

Стоимость
4 645 000Р

Начальная страница

- Быстровозводимых зданий
- Производственные здания
- Жилые дома
- Коттеджи
- Автомойка из ЛСТК
- Гаражи
- Мансардные этажи
- Магазины
- Металлоконструкции
- Теплицы
- Разное

Новости компании

Как ПОСТРОИТЬ здание НЕ ДОРОГО и качественно? Подробнее

Результат расчета

Размеры здания в осях:
Число пролетов в поперечном разрезе: 1 пролет
Тип кровли: Двускатная
Длина: 24 м
Ширина: 12 м
Высота: 3 м (до низа несущих конструкций)
Снеговой район: III
Ветровой район: I

Комплект несущего каркаса: 2 030 100.00 руб.
Комплект ограждающих конструкций (стены: Холодное, профлист окрашенный, кровля: Холодное, профлист окрашенный): 736 800.00 руб.
Устройство ж/б полов (0.12 м): 737 100.00 руб.
Монтаж несущего каркаса здания: 331 200.00 руб.
Монтаж профлиста или сэндвич панелей с доборными элементами: 584 100.00 руб.
Остекление с монтажом (1 м²): 8 600.00 руб.
Ворота с монтажом (4х3 м): 260 400.00 руб.
Итого: 4 688 300.00
Цены даны с учетом НДС 20%

Успешного Вам строительства!

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Отправьте заявку или Ваш вопрос

22:02 21.10.2024

Начальная страница

Число пролетов в поперечном разрезе: 1 пролет

- Строительство и производство быстровозводимых зданий
- Производственные здания
- Жилые дома
- Коттеджи
- Автомойка из ЛСТК
- Гаражи
- Мансардные этажи
- Магазины
- Металлоконструкции
- Теплицы
- Разное

Новости компании

Как ПОСТРОИТЬ здание НЕ ДОРОГО и качественно? Подробнее

Результат расчета

Размеры здания в осях:
Число пролетов в поперечном разрезе: 1 пролет
Тип кровли: Двускатная
Длина: 24 м
Ширина: 12 м
Высота: 3 м (до низа несущих конструкций)
Снеговой район: III
Ветровой район: I

Комплект несущего каркаса: 2 030 100.00 руб.
Комплект ограждающих конструкций (стены: Холодное, профлист окрашенный, кровля: Холодное, профлист окрашенный): 736 800.00 руб.
Устройство ж/б фундаментов и цоколя: 687 800.00 руб.
Монтаж несущего каркаса здания: 331 200.00 руб.
Монтаж профлиста или сэндвич панелей с доборными элементами: 584 100.00 руб.
Остекление с монтажом (1 м²): 8 600.00 руб.
Ворота с монтажом (4х4.2 м): 364 600.00 руб.
Итого: 4 743 200.00
Цены даны с учетом НДС 20%

Успешного Вам строительства!

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Отправьте заявку или Ваш вопрос

6:11 22.10.2024

← → ↻ <https://ivanovo.allplans.ru/metallokonstrukcii/calculator/?ysclid=m2jdem5a117922499> Начальная страница Другие закладки

РЕЗУЛЬТАТ РАСЧЕТА

Размеры здания в осях:
Число пролетов в поперечном разрезе: 1 пролет
Тип кровли: Двухскатная
Длина: 24 м
Ширина: 12 м
Высота: 3 м (до низа несущих конструкций)
Снеговой район: III
Ветровой район: I

Комплект несущего каркаса: 2 030 100.00 руб.

Комплект ограждающих конструкций (стены: Холодное, профлист окрашенный, кровля: Холодное, профлист окрашенный): 850 700.00 руб.

Устройство ж/б полов (0.12 м): 1 142 400.00 руб.

Монтаж несущего каркаса здания: 432 000.00 руб.

Монтаж профлиста или сэндвич панелей с доборными элементами: 679 200.00 руб.

Остекление с монтажом (1 м²): 10 500.00 руб.

Ворота с монтажом (4x3 м): 324 000.00 руб.

Итого: 5 468 900.00
Цены даны с учетом НДС 20%

Примечание:

- несущие рамы силового каркаса на этапе изготовления проходят контрольную сборку на стапелях;
- альбомы стадий АС, КЖ, КМ, раскладка ограждающих конструкций – не оплачиваются и входят в комплект здания;
- выезд специалиста на строительную площадку для проведения шефмонтажа;
- для разработки проекта стадии КЖ требуется информация о геологии и геодезии участка застройки;

Дополнительные услуги:
– 5% скидка на комплект несущего каркаса при следующем заказе (срок действия неограничен)

Коллектив ГК СтальПрофильГрупп желает Вам успешного строительства!

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#) [СОХРАНИТЬ](#) [РАСПЕЧАТАТЬ](#)

21:56 21.10.2024

← → ↻ <https://injstroys.ru/kalkulyator-byistrovozvodimogo-zdaniya?ysclid=m2jvee19ly765246754> Начальная страница Другие закладки

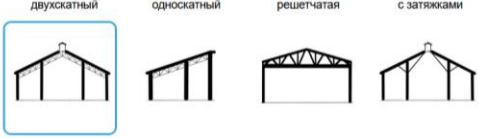
[ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

или пришлите заявку на corp@injstroys.ru

Расчёт стоимости зданий и сооружений из металлоконструкций и сэндвич-панелей

Выберите тип крыши:

двухскатный односкатный решетчатая с затяжками



Ширина здания: Длина здания: Высота стены: Высота в коньке:

Снеговой район: Ветровой район:

Калькулятор расхода краски по металлоконструкциям

Калькулятор металлопроката
Расчёт веса и объёма металлопроката

Быстровозводимые здания из металлоконструкций
Наши преимущества и цены

Производство металлоконструкций
Услуги по изготовлению металлоконструкций

[СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ](#)

[АНГАРЫ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ](#)

[БЫСТРОВОЗВОДИМЫЕ СКЛАДЫ](#)

[ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ](#)

[ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ](#)

[АВТОЦЕНТРА](#)

Есть вопросы? Нажмите и мы перезвоним вам за 30 секунд!

6:20 22.10.2024

← → ↻ <https://instroy.ru/kalkulyator-bystrovozvodimogo-zdaniya?yclid=m2vee19iy765246754> Начальная страница Другие закладки

ИТОГО:
Общая сумма: 5 536 941,64 руб.

из них:

- Ограждающие конструкции стэн - 195 928,95 руб.
- Доборные элементы - 164 641,50 руб.
- в т.ч. карнизные - 95 202,00 руб.
- в т.ч. примыкание к ростверку - 46 002,00 руб.
- в т.ч. обрамление торцов - 23 437,50 руб.
- Материал кровли - 601 008,69 руб.
- Доборный элемент кровли конёк - 24 046,50 руб.
- Полы бетонные - 799 653,75 руб.
- Основание под ноль - 29 981,25 руб.
- Освещение и электрика - 399 750,00 руб.
- Ворота - 1 512 000,00 руб.
- Земляные работы - 193 602,00 руб.
- в т.ч. земляные работы под фундамент - 12 792,00 руб.
- в т.ч. фундамент - 180 810,00 руб.
- Отмостка - 109 816,00 руб.
- Металлокаркас - 1 465 971,40 руб.
- Саморезы стен - 982,10 руб.
- Саморезы кровли - 32 139,50 руб.
- Прочие уплотнители - 7 420,00 руб.

ПЕЧАТЬ РЕЗУЛЬТАТА

Есть вопросы? Нажмите и мы перезвоним вам за 30 секунд!



6:19 22.10.2024




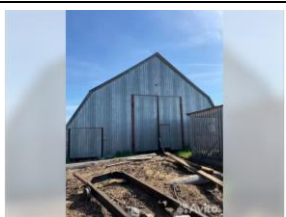

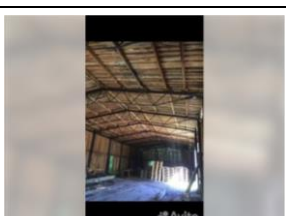
Вторичный рынок

Предложения по продаже бывших в эксплуатации складов, каркасных ангаров из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП) **без земельного участка** (на условиях перемещения) на вторичном рынке:

Таблица №14.3.1.2.

Изображение (фото)	Площадь, м2	Цена предложения, руб. (с НДС)	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Дата предложения	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6
	121	270 000	2 231	04.10.2024	https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_bu_4658364147
	360	500 000	1 389	12.10.2024	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_bu_pod_razbor_1230m_3912159253
	450	500 000	1 111	06.10.2024	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/oborudovanie_dlya_biznesa/arochnyy_angar_bu_4145396532

Изображение (фото)	Площадь, м2	Цена предложения, руб. (с НДС)	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Дата предложения	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6
	300	699 999	2 333	11.10.2024	https://www.avito.ru/starodub/oborudovanie_dlya_biznesa/sklad-angar_pod_razbor_3882139258
	450	400 000	889	11.10.2024	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_bu_450m_4220192063
	126	210 000	1 667	20.09.2024	https://www.avito.ru/miasskoe/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_holodnyy_sklad_angar_4349635958
	675	800 000	1 185	08.09.2024	https://www.avito.ru/vorkuta/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_4408458516
	500	550 000	1 100	06.10.2024	https://www.avito.ru/hapo_oye/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_angar_4381566846
	360	600 000	1 667	06.10.2024	https://www.avito.ru/yurgamysh/oborudovanie_dlya_biznesa/prodazha_angary_bu_4221380243

Изображение (фото)	Площадь, м2	Цена предложения, руб. (с НДС)	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Дата предложения	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6
	463,59	650 000	1 402	22.10.2024	https://www.avito.ru/tobolsk/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_bu_4463539242
	466,65	350 000	750	04.10.2024	https://www.avito.ru/kondinskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_466.65_m_3345685710
	315	670 000	2 127	16.10.2024	https://www.avito.ru/chaltyr/kommercheskaya_nedvizhimost/angar_4538154414
	675	780 000	1 156	19.10.2024	https://www.avito.ru/falenki/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_metallicheskiy_angar_pod_razborku_4222066837
	750	600 000	800	22.07.2023	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_bu_2246635085
	288	350 000	1 215	20.07.2023	https://www.avito.ru/zavolzhs_k/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_bu_2981936787
Интервал значений удельных цен предложения (min, max):			750-2 333		
Средняя цена:			1 401		

14.3.2. Факторы ценообразования

С учетом специфики объекта оценки, в сегменте производственно-складской недвижимости, для объектов капитального строительства - быстровозводимых зданий из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП), особенностью которых являются такие характеристики, как высокая скорость монтажа, легкость транспортировки, возможность быстрого демонтажа конструкций, оцениваемых без земельного участка, основными ценообразующими факторами - факторами стоимости, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки, являются следующие факторы, подразделенные на две группы:

1) Ценообразующие факторы, относящиеся к условиям сделки:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

2) Ценообразующие факторы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (не зависящие от характеристик земельного участка):

- сходство материально-технических характеристик (конструктивная система объекта недвижимости);
- общая площадь (фактор масштаба);
- физическое состояние.

Местоположение в данном случае, с учетом специфики объекта оценки, оцениваемого без земельного участка, не является ценообразующим фактором, так как фактор местоположения является существенным прежде всего для земельного участка (ЗУ), являющегося основой недвижимости, либо для единого объекта недвижимости (ЕОН), в совокупности прав на земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства³⁴, что также подтверждается рыночными данными, приведенными в отчете в Табл.№14.3.1.2., полученными в процессе исследования рынка (разброс цен проанализированных предложений по продаже быстровозводимых зданий, выполненных из ЛМК, продаваемых без земельных участков, прежде всего зависит от их физического состояния и фактора масштаба, а не от региональной принадлежности и статуса населенного пункта).

³⁴ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024, Раздел 4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на цены объектов производственно-складского назначения

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

15.1. Основные этапы процесса оценки³⁵

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки (и/или иных расчетных величин, являющихся результатами оценки) в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

15.2. Подходы к оценке³⁶

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

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (и/или иные расчетные величины, являющиеся результатами оценки).

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других

³⁵ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I, пп. 1-3

³⁶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I; Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII

подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. *Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.* В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200³⁷, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611³⁸, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и

³⁷ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. II, п. 4, п. 6

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

использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

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

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

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200³⁹, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611⁴⁰, при применении

³⁹ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III, п. 11, п. 13

⁴⁰ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 23

доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

Затратный подход

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200⁴¹, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611⁴², при применении

⁴¹ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст.IV, п.24, п.26

⁴² Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п.24

затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно п. 2 раздела I ФСО V *«Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»*. Согласно ст. 14 Закона № 135-ФЗ *«Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки; ...»*. Согласно п. 1 раздела I ФСО V *«Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки ...»*.

В рамках проведения настоящей оценки оценщиком рассмотрена возможность применения всех подходов к оценке. При выборе подходов и методов оценки оценщиком учтена специфика объекта оценки, цели оценки, вид определяемой стоимости (расчетная величина, являющаяся результатом оценки), достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

С учетом указанных факторов, для получения наиболее достоверного результата оценки, в настоящей оценке установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения *сравнительного и затратного подходов к оценке*.

1) *Сравнительный подход в рамках проведения настоящей оценки имеет обоснованное применение*, так как в сегменте рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки, подобрано достаточное для оценки количество аналогов с известными ценами предложений по продаже и доступными для анализа характеристиками.

С учетом исходных данных, в рамках сравнительного подхода к оценке обоснованно применим *метод сравнения продаж (метод корректировок)*, основанный на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами (аналогами).

2) *Затратный подход в рамках проведения настоящей оценки имеет обоснованное применение*, так как приведенные ниже критерии, определяющие возможность и целесообразность применения затратного подхода к оценке недвижимости, применимы к объекту оценки:

- согласно п.24 а) ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства (без земельного участка);
- методикой оценки при применении затратного подхода, при наличии соответствующей информации, в большей степени учитываются конкретные качественные характеристики оцениваемого объекта капитального строительства;
- согласно пп.1 п.25 ст. IV. «Затратный подход» Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических

ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке.

С учетом исходных данных, в рамках затратного подхода к оценке обоснованно применим *метод затрат замещения*, основанный на определении затрат, необходимых для замещения оцениваемого объекта капитального строительства с учетом его совокупного обесценения (износа).

3) *Доходный подход в рамках проведения настоящей оценки не имеет применения по следующим основаниям:*

- согласно п.23 а) ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- методы доходного подхода применяются для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, как правило, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию;
- согласно п.11 ст. III. «Доходный подход» Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта;
- объект оценки не генерирует и в текущем состоянии не способен генерировать потоки доходов, требует значительных вложений в комплексный капитальный ремонт либо реконструкцию;
- в отношении объекта оценки неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от его использования, очень высока.

Таким образом, с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида определяемой стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, а также допущений и ограничений оценки, для получения наиболее достоверного результата оценки в рамках проведения настоящей оценки установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения:

- 1) *сравнительного подхода к оценке с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок), основанного на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами (аналогами);*
- 2) *затратного подхода к оценке с использованием метода затрат замещения, основанного на определении затрат, необходимых для замещения оцениваемого объекта капитального строительства с учетом его совокупного обесценения (износа).*

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

Расчеты стоимости объекта оценки проведены в следующей последовательности:

1. Применение сравнительного подхода к оценке.
2. Применение затратного подхода к оценке.

15.4.1. Применение сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В рамках применения сравнительного подхода к оценке используется **метод сравнения продаж (метод корректировок)**, основанный на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами (аналогами).

В качестве **аналогов** используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и поддаются сравнению с ним по ценообразующим факторам.

С учетом специфики объекта оценки, в сегменте производственно-складской недвижимости, для **объектов капитального строительства - быстровозводимых зданий из легких металлоконструкций комплектной поставки (ЛМК КП), особенностью которых являются такие характеристики, как высокая скорость монтажа, легкость транспортировки, возможность быстрого демонтажа конструкций, оцениваемых без земельного участка**, основными ценообразующими факторами - факторами стоимости, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки, являются следующие факторы, подразделенные на две группы:

1) Ценообразующие факторы, относящиеся к условиям сделки:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

2) Ценообразующие факторы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (не зависящие от характеристик земельного участка):

- сходство материально-технических характеристик (конструктивная система объекта недвижимости);
- общая площадь (фактор масштаба);
- физическое состояние.

Местоположение в данном случае, с учетом специфики объекта оценки, оцениваемого без земельного участка, не является ценообразующим фактором, так как фактор местоположения является существенным прежде всего для земельного участка (ЗУ), являющегося основой недвижимости, либо для единого объекта недвижимости (ЕОН), в совокупности прав на земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства⁴³, что также подтверждается рыночными данными, приведенными в отчете в

⁴³ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения

Табл.№14.3.1.2., полученными в процессе исследования рынка (разброс цен проанализированных предложений по продаже быстровозводимых зданий, выполненных из ЛМК, продаваемых без земельных участков, прежде всего зависит от их физического состояния и фактора масштаба, а не от региональной принадлежности и статуса населенного пункта).

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

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. При оценке объектов недвижимости, единицами сравнения являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения, являющуюся основной количественной характеристикой конкретного объекта недвижимости, в зависимости от его специфики.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и стоимостью объекта сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Таблица №15.4.1.1.

Расчет стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Ссылка на источник данных ⁴⁴			https://www.avito.ru/fal/enki/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_met_allicheskiy_angar_pod_razborku_4222066837	https://www.avito.ru/ha/po_oye/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_angar_4381566846	https://www.avito.ru/pe/rm/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_bu_pod_razbor_1230m_391215_9253	https://www.avito.ru/ni/zhniy_tagil/oborudovanie_dlya_biznesa/arochnyy_angar_bu_4145396_532	https://www.avito.ru/vorkuta/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_44084_58516
Вид сделки		продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты
Условия продажи		типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия
Условия рынка (временной фактор)		окт.2024	окт.2024	окт.2024	окт.2024	окт.2024	сен.2024
Местоположение ⁴⁵		-	-	-	-	-	-
Вид объекта недвижимости		быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)

⁴⁴ Копии (скриншоты) указанных источников данных приведены в Приложении №3 отчета об оценке

⁴⁵ Местоположение в данном случае, с учетом специфики объекта оценки, оцениваемого без земельного участка, не является ценообразующим фактором, так как фактор местоположения является существенным прежде всего для земельного участка (ЗУ), являющегося основой недвижимости, либо для единого объекта недвижимости (ЕОН), в совокупности прав на земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (источник данных: Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024, Раздел 4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на цены объектов производственно-складского назначения), что также подтверждается рыночными данными, приведенными в отчете в Табл.№14.3.1.2., полученными в процессе исследования рынка (разброс цен проанализированных предложений по продаже быстровозводимых зданий, выполненных из ЛМК, продаваемых без земельных участков, прежде всего зависит от их физического состояния и фактора масштаба, а не от региональной принадлежности и статуса населенного пункта)

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Материал стен		металлические	металлические	металлические	металлические	металлические	металлические
Физическое состояние		неудовлетворительное	условно сопоставимое	условно сопоставимое	условно сопоставимое	условно сопоставимое	условно сопоставимое
Фактор масштаба (площадь)	м2	307,5	675	500	360	450	675
– диапазон	м2	300-500	500-1000	300-500	300-500	300-500	500-1000
Цена	руб. (с НДС)	x	780 000,00	550 000,00	500 000,00	500 000,00	800 000,00
Единица сравнения		цена в рублях за 1м2 общей площади	цена в рублях за 1м2 общей площади	цена в рублях за 1м2 общей площади	цена в рублях за 1м2 общей площади	цена в рублях за 1м2 общей площади	цена в рублях за 1м2 общей площади
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2	x	1 155,56	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 185,19
Сравнительный анализ сходства и различий аналогов и объекта оценки, внесение в значения единиц сравнения корректировок (при необходимости):							
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 155,56	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 185,19
Условия финансирования		типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 155,56	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 185,19
Условия продажи		типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 155,56	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 185,19
Условия рынка (временной фактор)		окт.2024	окт.2024	окт.2024	окт.2024	окт.2024	сен.2024
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 155,56	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 185,19
Вид объекта недвижимости		быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)	быстровозводимое здание из ЛМК КП (без земельного участка)
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 155,56	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 185,19
Материал стен		металлические	металлические	металлические	металлические	металлические	металлические
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 155,56	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 185,19

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Физическое состояние		неудовлетворительное	условно сопоставимое	условно сопоставимое	условно сопоставимое	условно сопоставимое	условно сопоставимое
Корректировка	%	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2	x	1 155,56	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 185,19
Фактор масштаба (площадь)	м2	307,5	675	500	360	450	675
– диапазон	м2	300-500	500-1000	300-500	300-500	300-500	500-1000
Корректировка ⁴⁶	%	x	10,00	0,00	0,00	0,00	10,00

⁴⁶ Величина корректировки по фактору масштаба определена способом экспертного обоснования

Источник данных: Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024, стр.105, Табл.137

Обоснование (скриншот из источника данных):



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.	аналог						
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
до 300	1,00	1,18	1,30	1,69			
300-500	0,85	1,00	1,10	1,44	1,73		
500-1000	0,77	0,91	1,00	1,31	1,57	1,83	
1000-5000	0,59	0,69	0,77	1,00	1,20	1,40	1,59
5000-10000		0,58	0,64	0,88	1,00	1,17	1,32
10000-20000			0,55	0,71	0,86	1,00	1,14
>20000				0,63	0,76	0,88	1,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Корректировка	руб.	x	115,56	0,00	0,00	0,00	118,52
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2	x	1 271,11	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 303,70
Скорректированное значение единицы сравнения (Ci)	руб./ 1м2	x	1 271,11	1 100,00	1 388,89	1 111,11	1 303,70
<i>Валовая корректировка (абсолютная)</i>	<i>руб.</i>		<i>115,56</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>118,52</i>
<i>Валовая корректировка (относительная)</i>	<i>%</i>		<i>10,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>10,00%</i>
Весовые коэффициенты (Wi) ⁴⁷		$\frac{1/((S_{1,n} +1))}{1/((S_1 +1))+1/((S_2 +1))+...+1/((S_n +1))}$	0,1887	0,2075	0,2075	0,2075	0,1887
Средневзвешенное значение единицы сравнения (PC _{1м2})	руб./ 1м2	1 232,98					
Расчетная формула		PC_{1м2}=Σ[Ci*Wi]					
Площадь объекта оценки (So)	м2	307,5					
Рыночная стоимость объекта оценки (PC)	руб. (с НДС)	379 142,56					
Расчетная формула		PC=PC_{1м2}*So					

⁴⁷ Расчет весовых коэффициентов выполнен по удельному весу суммы корректировок по модулю по каждому аналогу в общей сумме корректировок по всем аналогам (чем больше удельный вес суммы корректировок по конкретному аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот)

Примечание:

1) Все рабочие расчеты проводятся в программе Microsoft Excel с большим числом знаков после запятой. В отчете об оценке в таблицах промежуточные расчетные значения представлены в удобном для восприятия виде, с меньшим числом знаков после запятой, но это не приводит к погрешности конечного результата.

2) Формула, используемая для определения весовых коэффициентов к скорректированным значениям единицы сравнения, под которой понимается цена продажи аналога в расчете за 1м2 общей площади, полученным при применении сравнительного подхода к оценке:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

3) Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение), рассчитанный по скорректированным значениям единицы сравнения, под которой понимается цена продажи аналога в расчете за 1м2 общей площади, полученным при применении сравнительного подхода к оценке (V=10%), показывает вариацию в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), что положительно характеризует проведенный расчет и полученный результат стоимости объекта оценки.

Коэффициент вариации рассчитан по формуле:

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

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

x_i – i-ый элемент выборки,

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

15.4.2. Применение затратного подхода к оценке

Затратный подход основан **на принципе замещения**.

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

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

Основные этапы метода затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание объекта с аналогичной (эквивалентной) полезностью (затраты на замещение);

2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат замещения для определения стоимости объекта оценки.

Для определения стоимости замещения оцениваемого объекта капитального строительства применяется метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта недвижимости со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. Сущность метода состоит в том, что для конкретного объекта недвижимости подбирают аналог, сходный с объектом оценки по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения аналога умножается на число единиц соответствующей количественной характеристики объекта оценки.

Расчет стоимости замещения оцениваемого объекта капитального строительства, проведен с использованием справочника: Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 (Справочник УПСС КО-ИНВЕСТ).

Пересчет стоимости, определенной по Справочнику УПСС КО-ИНВЕСТ в базовом уровне цен (01.01.2020), в уровень текущих цен (2024) проведен методом индексации стоимости строительно-монтажных работ (СМР) за указанный период (2020-2024).

При определении стоимости замещения оцениваемого объекта капитального строительства для пересчета стоимости строительно-монтажных работ за период 2020-2024гг. в расчетах используются:

- Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, № 114, 2021, корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за период 01.01.2020-01.01.2021 $K_{смр2020 \rightarrow 2021} = 0,888$ (КС-11, Ивановская область)
- Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, № 118, 2022, корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за период 01.01.2021-01.01.2022 $K_{смр2021 \rightarrow 2022} = 1,131$ (КС-11, Ивановская область)
- Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, № 120, 2022, корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за период 01.01.2022-01.07.2022 $K_{смр2022(Ин/г)} = 1,112$ (КС-11, Ивановская область)
- Индексы цен производителей на строительную продукцию⁴⁸ за второе полугодие 2022 года, 2023 год и актуальные (с учетом последнего обновления) на дату проведения оценки данные за 2024 год (источник данных: Федеральная служба государственной статистики (ЕМИСС), ссылки на источник данных <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>, <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>), корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве $K_{смр2022(Ин/г) \rightarrow 2024} = 1,0291 * 1,0627 * 1,0373 = 1,1344$ (регион – Ивановская область, классификатор видов экономической деятельности эксплуатирующих организаций – профессиональное образование)

⁴⁸ Строительная продукция – это здания и сооружения, выполненные строительные, монтажные и специальные работы по возведению зданий и сооружений, а также их ремонту, реконструкции, модернизации и расширению. Готовая строительная продукция – это здания и сооружения, законченные строительством и готовые к вводу в эксплуатацию. Индекс цен производителей на строительную продукцию формируется из индексов цен на строительно-монтажные работы и на прочие затраты, включенные в сводный сметный расчет строительства, взвешенных по доле этих элементов в общем объеме инвестиций в здания и сооружения

- Надбавка на НДС, учитывающая НДС оплаченной строительной организации⁴⁹, принимается в размере 20%, $K_{ндс} = 1 + 20\% = 1,20$

Величина прибыли предпринимателя определяется методом экспертных оценок с использованием справочника оценщика недвижимости⁵⁰. В расчет принимается среднее значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство универсальных производственно-складских объектов в размере 14,5% (размер прибыли, отнесенной к периоду инвестирования сроком один год (12 месяцев)).

Период, достаточный для строительства оцениваемого объекта капитального строительства составляет не более 3 месяцев.⁵¹

Расчетное обоснование величины прибыли предпринимателя, осуществляющего вложение финансовых средств при инвестициях в строительство оцениваемого объекта недвижимости (объекта капитального строительства):

Таблица №15.4.2.1.

Обоснование коэффициента, учитывающего норму прибыли предпринимателя ($K_{п}$)

Норма общей продолжительности строительства по СНИП 1.04.03-85 (t), мес.	Общая продолжительность строительства в годовом исчислении: $T=t/12$, лет	Размер прибыли предпринимателя, отнесенной к периоду инвестирования сроком один год (12 месяцев) (i), %	Коэффициент прибыли предпринимателя: $K_{п}=(1+i)^T$
3	3/12	14,5%	1,0344

Величина совокупного обесценения (общего накопленного износа) объекта оценки определяется методом компенсации затрат, согласно которому величина общего накопленного износа приравнивается к затратам на его устранение.

Используемый методический источник: авторская методика Захарова С.А. Методы определения физического износа при оценке стоимости недвижимости.⁵²

Формула для выполнения расчета по определению величины совокупного обесценения (общего накопленного износа) объекта оценки, согласно применяемой методике, имеет вид:

$$НИ = y * СЗ,$$

где:

НИ – величина совокупного обесценения (общего накопленного износа) объекта оценки, в рублях;

СЗ – стоимость замещения объекта оценки, в рублях;

y – показатель общего накопленного износа объекта оценки в стоимостном выражении (мера компенсации физического износа проведением капитального ремонта), в процентах.

⁴⁹ Все затраты при определении стоимости объектов капитального строительства целесообразно учитывать с НДС, так как в основном все строительные организации, имеющие допуск на строительство капитальных зданий и сооружений, работают по обычной системе налогообложения

⁵⁰ Источник данных: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.62, Табл.19

⁵¹ Источник данных: СНИП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений (И*. Здания из легких металлических конструкций комплектной поставки), https://kmdrus.ru/uploads/snip/5.%D0%A1%D0%9D%D0%B8%D0%9F_1.04.03-85.pdf

⁵² Ссылки на используемый источник в открытом доступе: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>, <https://www.ocenchik.ru/docsr/3516-metody-opredeleniya-fizicheskogo-iznosa.html>

Формула для определения показателя общего накопленного износа объекта оценки в стоимостном выражении (мера компенсации физического износа проведением капитального ремонта), согласно применяемой методике, имеет вид:

$$y = -3 * x^2 + 5,7 * x - 1,44^{53},$$

где:

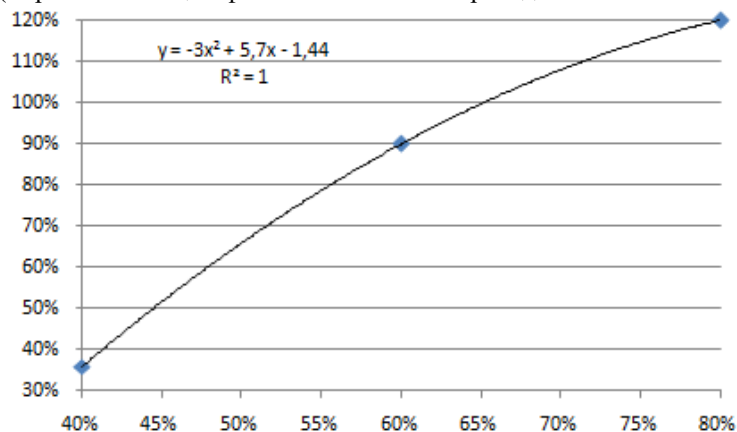
y - показатель общего накопленного износа объекта оценки в стоимостном выражении (мера компенсации физического износа проведением капитального ремонта), в процентах;
x – показатель физического износа объекта оценки в техническом понимании, в процентах.

Физический износ в техническом понимании (x) определяется в зависимости от фактического состояния отдельных конструктивных элементов оцениваемого объекта капитального строительства.

Физический износ долгоживущих конструктивных элементов⁵⁴ (*фундамент, каркас*) принимается по данным технического паспорта по состоянию на дату последнего обследования оцениваемого объекта капитального строительства⁵⁵ в размере 45%.

Значения физического износа короткоживущих конструктивных элементов⁵⁶ (*обшивка каркаса – стены и покрытие, полы, электротехнические системы и устройства*)

⁵³ На график выведена формула для выполнения расчета и значение среднеквадратичного отклонения $R^2=1$. Это означает, что по указанной на графике формуле, расчетное значение y в точках построения (x = 40, 60 и 80%) полностью совпадает с исходными данными y для построения модели, и, в свою очередь, демонстрирует, что при использовании приведенной формулы с точностью 100% выполняется переход от показателя физического износа в техническом понимании к показателю накопленного износа в стоимостном выражении (мера компенсации физического износа проведением капитального ремонта).



Исходные значения		Расчетные значения y	
Физический износ в техническом понимании (x)	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов (y)	Величина физического износа в стоимостном выражении (формула 1)	Величина физического износа в стоимостном выражении (формула 2)
0%	0%	0,00%	
20%	11%	11,00%	
40%	36%	36,00%	36,00%
60%	90%		90,00%
80%	120%		120,00%

⁵⁴ К долгоживущим элементам здания (ДЖЭ) относятся основные наиболее долговечные конструктивные элементы, образующие несущий остов здания, по которым судят о классе капитальности и нормативных сроках службы всего объекта (фундаменты, несущие стены, перекрытия, колонны, лестницы и т. п.). Остальные конструкции и элементы здания относятся к короткоживущим элементам

⁵⁵ Источник данных: Технический паспорт на помещение, наименование объекта учета: гараж, адрес (местоположение) объекта учета: 155523, Ивановская область, Фурмановский район, г. Фурманов, ул. Д.Бедного, д. 71, Лит. Б, пом.№ 1, учетный номер в ОТИ 6039, паспорт составлен по состоянию на 28.04.2016

⁵⁶ Короткоживущие элементы здания (КЖЭ) - конструктивные элементы, имеющие меньший срок службы, чем объект (здание) в целом (крыша, полы, проемы, отделочные работы, санитарно-технические и электротехнические системы и устройства, прочие работы)

определены в диапазоне 50-100% по оценке их фактического состояния, установленного и зафиксированного в ходе визуального осмотра объекта оценки.

Таблица №15.4.2.2.

Расчет стоимости объекта оценки при применении затратного подхода

Показатель (параметр)	Значение	Обоснование (источники данных, расчетные формулы)
1	2	3
Вид объекта недвижимости	Здание	Согласно описанию объекта оценки, на основании документов, предоставленных заказчиком оценки
Кадастровый номер	37:27:010524:72	
Адрес	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Д. Бедного, д.71	
Литера	Б	
Назначение	Нежилое	
Наименование	Гараж	
Этажность:		
количество этажей (всего)	1	
в том числе:		
– наземных этажей	1	
– подземных этажей	0	
Класс конструктивной системы	КС-11	
Общая площадь (S), м2	307,5	
Высота (h), м	3,10	
Базовая стоимость строительства (СМР) в ценах на 01.01.2020 (С), руб./1м2	14 813,00	Складские здания и сооружения. УПСС, КО-ИНВЕСТ 2020, стр.308, код объекта ruC4.03.000.0130 (аналог: ангар с вертикальными стенами неутепленный)
Корректировка на различие в высоте (Ch), руб./1м2	3 184,93	Складские здания и сооружения. УПСС, КО-ИНВЕСТ 2020, стр.37; $Ch = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 * Ц_{карк}) * ((h_a - h_o) / h_o)$
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за 01.01.2020-01.01.2021 ($K_{смр2020 \rightarrow 2021}$)	0,888	Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, № 114, 2021, стр.70 (КС-11, Ивановская область)
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за 01.01.2021-01.01.2022 ($K_{смр2021 \rightarrow 2022}$)	1,131	Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, № 118, 2022, стр.70 (КС-11, Ивановская область)
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за 01.01.2022-01.07.2022 ($K_{смр2022(II/r)}$)	1,112	Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ, № 120, 2022, стр.70 (КС-11, Ивановская область), обоснование приведено на стр.143 отчета об оценке
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за 01.07.2022-2024 ($K_{смр2022(III/r) \rightarrow 2024}$)	1,1344	Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 (ЕМИСС), ссылки на источник данных: https://rosstat.gov.ru/statistics/price , https://www.fedstat.ru/indicator/57796

Показатель (параметр)	Значение	Обоснование (источники данных, расчетные формулы)
1	2	3
Надбавка на НДС ("входной" НДС), учитывающая НДС оплаченной строительной организации (Кндс)	1,20	$K_{ндс}=1+20\%$
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (Кп)	1,0344	См. Табл.№15.4.2.1.
Стоимость замещения объекта оценки (СЗ), руб. (с НДС)	5 623 011,64	$CЗ=S*(C-Ch)*K_{смп2020\rightarrow 2021}*K_{смп2021\rightarrow 2022}*K_{смп2022(IIп/г)}*K_{смп2022(IIп/г)\rightarrow 2024}*K_{ндс}*K_{п}$
Показатель физического износа в техническом понимании (х), %	61,81%	Расчет проведен в режиме программы ПК (с использованием электронных таблиц Microsoft Excel); в расчет приняты значения физического износа ДЖЭ (фундамент, каркас) по данным технического паспорта в размере 45%, КЖЭ (обшивка каркаса – стены и покрытие, полы, электротехнические системы и устройства) в диапазоне 50-100% по оценке их фактического состояния (с использованием данных визуального осмотра)
Величина совокупного обесценения (накопленного износа) объекта оценки в стоимостном выражении (НИ), руб.	5 268 354,76	$НИ=y*CЗ$, где: $y=-3*x^2+5,7*x-1,44$; $x=61,81\%$ ⁵⁷
Рыночная стоимость объекта оценки (РС), руб. (с НДС)	354 656,88	$РС=CЗ-НИ$

Примечание:

1) Все рабочие расчеты проводятся в программе Microsoft Excel с большим числом знаков после запятой. В отчете об оценке в таблицах промежуточные расчетные значения представлены в удобном для восприятия виде, с меньшим числом знаков после запятой, но это не приводит к погрешности конечного результата.

2) Скриншоты из указанных в Табл.№15.4.2.2. источников данных приведены в Приложении №3 отчета об оценке.

15.5. Согласование результатов оценки, полученных применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки

Базовая расчетная формула согласования (обобщения) расчетных величин, полученных при применении различных подходов и/или методов оценки, методом математического взвешивания имеет вид:

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

где:

X – итоговая стоимость объекта оценки;

⁵⁷ Используемый методический источник: авторская методика Захарова С.А. Методы определения физического износа при оценке стоимости недвижимости. Ссылки на используемый источник в открытом доступе: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>, <https://www.ocenchik.ru/docsr/3516-metody-opredeleniya-fizicheskogo-iznosa.html>

X_i – расчетная величина, полученная при применении i -того подхода (метода) оценки;
 W_i - весовой коэффициент, присвоенный расчетной величине, полученной при применении i -того подхода (метода) оценки, с учетом сравнительной точности (погрешности) каждой из полученных расчетных величин.

При проведении оценки с применением одного подхода к оценке и, в рамках применяемого подхода, одного метода проведения оценки, в качестве итогового результата оценки признается результат, полученный с применением одного подхода (метода) оценки.

В рамках настоящей оценки оценка объекта оценки проведена с обоснованным применением двух подходов к оценке: сравнительным и затратным подходами.

Таблица №15.5.1.

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

Критерий оценки	Присвоенные критериям баллы (от 1 до 5)	
	Подходы к оценке:	
	сравнительный подход	затратный подход
1	2	3
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводилось исследование и оценка объекта оценки (K_1)	$V_{K1}^{СП} = 5$	$V_{K1}^{ЗП} = 5$
Способность подхода (метода) учитывать структуру и степень влияния ценообразующих факторов, специфичных для объекта оценки (K_2)	$V_{K2}^{СП} = 4$	$V_{K2}^{ЗП} = 5$
Способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка (K_3)	$V_{K3}^{СП} = 3$	$V_{K3}^{ЗП} = 1$
Сравнительная степень значимости подхода (метода) для конкретных целей оценки (K_4)	$V_{K4}^{СП} = 5$	$V_{K4}^{ЗП} = 5$
Сумма баллов по каждому подходу	$V^{СП} = 17$	$V^{ЗП} = 16$
Сумма баллов по всем подходам	$V = V^{СП} + V^{ЗП} = 33$	
Вес подхода (округленно)	$V^{СП} / V = 0,52$	$V^{ЗП} / V = 0,48$

Таблица №15.5.2.

Согласование (обобщение) результатов оценки

Подходы к оценке	Результаты оценки (X_i), руб. (с НДС)	Весовой коэффициент (W_i)	ИТОГО (X), руб. (с НДС)
1	2	3	4
Сравнительный подход	379 142,56	0,52	197 154,13
Доходный подход	не применялся	-	-
Затратный подход	354 656,88	0,48	170 235,30

Подходы к оценке	Результаты оценки (Xi), руб. (с НДС)	Весовой коэффициент (Wi)	ИТОГО (X), руб. (с НДС)
1	2	3	4
Расчетная величина рыночной стоимости (X=Σ[Xi*Wi]):		1,00	367 389,43
Итоговая величина рыночной стоимости (округленное значение⁵⁸):			367 000,00

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта оценки для гипотетических участников рынка.

⁵⁸ Округление проведено до разряда тысяч

16. ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки: договор на проведение оценки № 26/09/24-371-01/14Н от 07 октября 2024 г., заключенный между Областным государственным бюджетным профессиональным образовательным учреждением Фурмановский технический колледж (сокращенное наименование – ОГБПОУ Фурмановский технический колледж), в лице директора Мусатовой Галины Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны (заказчик оценки), и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (сокращенное наименование – ООО «ИвОценка»), в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны (исполнитель оценки).

Оценщик, проводивший оценку, осуществляющий оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом (организацией) ООО «ИвОценка»: Иванова Ольга Викторовна, член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование – РОО, ОГРН 1207700240813, ИНН 9701159733, адрес юридического лица: 105066, г. Москва, пер. 1-й Басманный, д. 2А, официальный сайт: <http://sroroo.ru/>, e-mail: info@sroroo.ru), регистрационный номер в реестре членов РОО № 003408 от 04.02.2008; действительный квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по соответствующему объекту оценки направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» № 043384-1, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 23.08.2024, действителен до 23.08.2027; договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 - 003408 от 19.06.2023 (страхователь Иванова Ольга Викторовна, состраховщики СПАО «Ингосстрах» (состраховщик 1), АО «АльфаСтрахование» (состраховщик 2), период страхования (срок действия договора страхования) с 01.07.2023 по 31.12.2024).

Объект оценки: объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадь 307,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 37:27:010524:72, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д. 71.

Правообладатель (правообладатели): Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-08/041/2010-365, 02.04.2010 (правообладатель 1), ОГБПОУ Фурмановский технический колледж (ИНН 3705002919, ОГРН 1023701358340), вид права: оперативное управление, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/042/001/2016-6988/1, 19.09.2016 (правообладатель 2).

Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Сведения о земельном участке, на котором расположен объект оценки (в состав объекта оценки земельный участок не входит, оценка объекта оценки проводится без земельного участка): категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для учебных целей, площадь 21170 кв. м, кадастровый номер 37:27:010524:2, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д.71; правообладатель (правообладатели): Ивановская область, вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 37-37-08/165/2007-189, 02.11.2007 (правообладатель 1), ОГБПОУ Фурмановский технический колледж (ИНН 3705002919, ОГРН 1023701358340), вид права: постоянное (бессрочное) пользование, номер и дата государственной регистрации права: 37-37/001-37/042/001/2016-6990/1, 19.09.2016 (правообладатель 2).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки в целях совершения сделки с объектом оценки, а именно: при совершении сделки купли-продажи.

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 22 октября 2024 г.

Результат оценки:

№ п/п	Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с НДС)	В том числе:	
			НДС 20%, руб.	стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадь 307,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 37:27:010524:72, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д. 71	367 000,00	61 166,67	305 833,33
	ИТОГО:	367 000,00	61 166,67	305 833,33

Результат оценки представляет собой величину рыночной стоимости объекта оценки, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки, согласованной заказчиком и исполнителем оценки: для использования результата оценки в целях совершения с объектом оценки сделки купли-продажи. Профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки сформулировано на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, с учетом допущений и ограничений оценки, принятых при проведении оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) выражен в рублях Российской Федерации, представлен в виде числа, являющегося результатом математического округления, с указанием стоимости объекта оценки с НДС, выделенной суммы НДС и стоимости объекта оценки без НДС.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности. Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

Оценщик

диплом ПП № 278350

член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408,
дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1	Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)	102
Приложение №2	Копии документов, предоставленных заказчиком оценки	107
Приложение №3	Копии источников рыночной и иной информации, использованной в расчетах	122
Приложение №4	Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку	146
Приложение №5	Копии документов оценочной организации	153

Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)

Объект оценки

Нежилое здание, гараж, кадастровый номер 37:27:010524:72, адрес (местоположение):
Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, д.71









Местоположение объекта оценки, подъездная дорога



Копии документов, предоставленных заказчиком оценки

Департамент образования Ивановской области
Областное государственное бюджетное
профессиональное образовательное учреждение
Фурмановский технический колледж
(ОГБПОУ Фурмановский технический колледж)
Тел. (49341) 2-50-58, тел./факс. 2-50-57

Е-mail: prof17@yandex.ru
ОКПО 02509877, ОГРН 1023701358340,
ИНН/КПП 3705002919/370501001; ОКОНХ 92200; БИК
012406500; Л/с 20336У41410 в УФК по Ивановской области

Директору ООО «ИВОЦЕНКА»
Ивановой О.В.

Директора ОГБПОУ Фурмановского
технического колледжа Мусатовой Г.А.

от «24» сентября 2024г № исх. 371 -01/14

Уважаемая Ольга Викторовна!

ОГБПОУ Фурмановский технический колледж просит провести оценку рыночной стоимости объектов недвижимости:

вид объекта - гараж, назначение: нежилое, данные отсутствуют, кадастровый номер 37:27:010524:72, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Д. Бедного, д.71.

Данные объекты недвижимости располагаются на земельном участке: кадастровый номер 37:27:010524:2, вид права: постоянное (бессрочное) пользование, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для учебных целей, общая площадь 21 409 кв.м).

Проведение оценки осуществляется с целью определения рыночной стоимости объектов недвижимости для организации процедуры купли-продажи и проводится без оценки стоимости земельного участка.

В отчете просим указать рыночную стоимость объектов недвижимости с НДС, сумму НДС и стоимость объекта без НДС.

С уважением
Директор ОГБПОУ Фурмановского
технического колледжа



Г.А.Мусатова

ДЕПАРТАМЕНТ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
**областное государственное бюджетное профессиональное
образовательное учреждение
Фурмановский технический колледж**

155523, Ивановская обл., Фурмановский р-н., г. Фурманов, ул. Тимирязева, д.43,
Тел. (09341) 2-50-54, 2-50-58, тел./факс. 2-50-57

Исх. № 374 от «15» 09 2024 г.

СПРАВКА

В оперативном управлении ОГБПОУ Фурмановского технического колледжа находится помещение гаража, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Д. Бедного, д.71.

Гараж, назначение: нежилое здание, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Д. Бедного, д.71, кад.№ 37:27:010524:72
балансовая стоимость 101 969,12 рублей НДС – не облагается;
остаточная стоимость на 01.09.2024 г. – 0 рублей НДС – не облагается

Справочно: НДС не облагается на основании пункта 1 статьи 145 НК РФ.

Директор ОГБПОУ Фурмановского
технического колледжа

Главный бухгалтер



Г.А.Мусатова

И.С. Родионова

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.04.2023г. поступившего на рассмотрение 21.04.2023г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2023г. № КУВИ-001/2023-94456210			
Кадастровый номер:	37:27:010524:72		
Номер кадастрового квартала:	37:27:010524		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:409-002:000060390:0200; Условный номер 37-37-08/04/2010-365		
Местоположение:	Ивановская область, г.Фурманов, ул.Демьяна Бедного, д.71		
Площадь, м2:	307.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	2675818.88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:27:010524:2		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ 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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2023г. № КУВИ-001/2023-94456210			
Кадастровый номер:	37:27:010524:72		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Фурмановский технический колледж, ИНН: 3705002919, ОГРН: 1023701358340
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37/001-37/042/001/2016-6988/1 19.09.2016 15:18:02
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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-08/04/2010-365 02.04.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
21.04.2023г. № КУВИ-001/2023-94456210		
Кадастровый номер:		37:27:010524:72
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
21.04.2023г. № КУ ВИ-001/2023-94456210		
Кадастровый номер:		37:27:010524:72
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Дата выдачи: 19.09.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	37:27:010524:72	
Объект недвижимости:	Гараж, назначение: нежилое здание, площадь 307, 5 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ивановская область, г.Фурманов, ул.Демьяна Бедного, д.71	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Фурмановский технический колледж, ИНН: 3705002919, ОГРН: 1023701358340
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Оперативное управление, № 37-37/001-37/042/001/2016-6988/1 от 19.09.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 11.11.2008 №566 "О закреплении имущества на праве оперативного управления"; Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 25.02.2010 №116 "О внесении изменений в распоряжение Комитета Ивановской области по управлению государственным имуществом от 11.07.2005 №149"; Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 20.09.2007 №602 "О закреплении имущества на праве оперативного управления за ОГОУ НПО ПЛ №25"; Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.02.2010 №103 "О внесении изменений в распоряжение Департамента управления имуществом от 11.11.2008 №566"; Постановление Правительства Ивановской области "О внесении изменения в постановление Правительства Ивановской области от 16.03.2006 № 40-п" от 20.06.2008 №149-п
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Фурмановский технический колледж

Государственный регистратор



Андреева Н. М.
(факсим, инициалы)





СВЯДЕТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Ивановской области

Дата выдачи: "02" апреля 2010 года
Документы-основания: • Постановление Правительства Ивановской области "О внесении изменения в постановление Правительства Ивановской области от 16.03.2006 № 40-п" от 20.06.2008 №149-п

- Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 25.02.2010 №116 "О внесении изменений в распоряжение Комитета Ивановской области по управлению государственным имуществом от 11.07.2005 №149"
- Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 20.09.2007 №602 "О закреплении имущества на праве оперативного управления за ОГОУ НПО ПЛ №25"
- Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 11.11.2008 №566 "О закреплении имущества на праве оперативного управления"
- Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.02.2010 №103 "О внесении изменений в распоряжение Департамента управления имуществом от 11.11.2008 №566"

Субъект (субъекты) права: Учреждение Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования профессиональный лицей №25 г. Фурманов, ИНН: 3705000661, ОГРН: 1023701359483, дата гос.регистрации: 18.10.1999, наименование регистрирующего органа: администрация города Фурманова и Фурмановского района Ивановской области, КПП: 370501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ивановская область, г.Фурманов, ул.Д.Бедного, д.71

Вид права: Оперативное управление

Объект права: Гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 307,5 кв. м, инв.№ 24:409:002:000060390:0200, лит. Б, адрес объекта: Ивановская область, г.Фурманов, ул.Д.Бедного, д.71

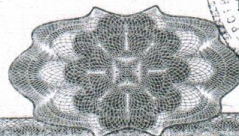
Кадастровый (или условный) номер: 37-37-08/041/2010-365 72

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 37-37-08/041/2010-367

Регистратор

Смирнов А. Е.

37-АА № 525410



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Помещение _____
(вид объекта учета)
Гараж
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Индекс	155523	
Субъект Российской Федерации	Ивановская область	
Район	Фурмановский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Фурманов
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Д.Бедного
Номер дома	71	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Пом. №	1	
Иное описание местоположения	Гараж	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	6039
Кадастровый номер	

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

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



Паспорт составлен по состоянию на « 28 » _____ апреля 20 16 _____ года
 Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (подпись) (_____ Куренкова И. В.)
(Фамилия И.О.)

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____) Фонд _____

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

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка				Незастроенная площадь										
по документам	по фактическому пользованию	в том числе		твердые покрытия			площадки (оборудованные)		грунт	под зелеными насаждениями				
		застроенная	незастроенная	проезда	трогуара	прочее	детские	спортивные		придомовый сквер	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад	
														3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
		307,5												

III. Благоустройство здания (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты	
		от ТЭЦ	от пром. пред-прият.	от кварт. котельной	от АГВ	печное			с газowymi колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузопассажирские
S внутренних помещений - 307.5 м2															

IV. Общие сведения

Назначение Гараж

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

- a) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

Примечание :

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

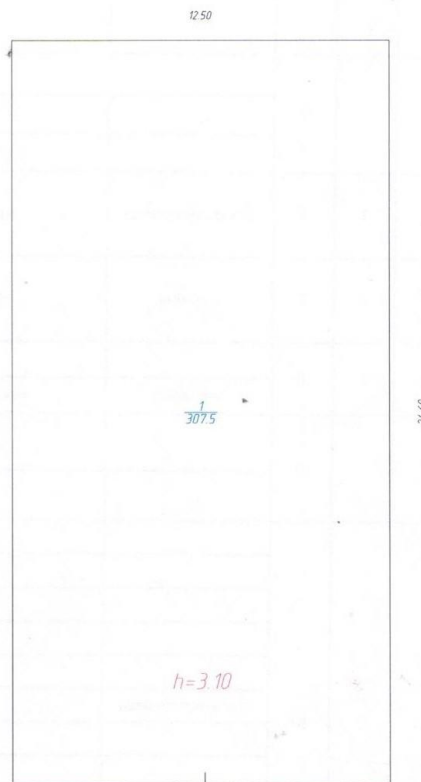
№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Б	Основное строение	$12.50 \cdot 24.60$	307.5	3.10	953



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ-
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ
ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ
ФУРМАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Номер помещения	Площадь помещения
1	307,5
Итого:	307,5



	Ивановский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация -Федеральное БТИ"		Лист №6039
Лист 1	Постажный план помещения, расположенного по адресу: Ивановская область, г.Фурманов, ул. Д. Бедного, 71		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
28.04.16	техник	Маршоленко Ю.А.	<i>Маршоленко Ю.А.</i>
	Руководитель группы	Дудкина Е.Ю.	<i>Дудкина Е.Ю.</i>

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера Б Год постройки/Год ввода в эксплуатацию -/- Число этажей 1

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Вид внутренней отделки					простая		
				Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7хгр.8)	Тек. изм. износ в %		
									элементы	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундамент	бутовый ленточный	трещины в цоколе	17	1	17	45	7.65			
2	Стены	металлические	Удовлетворительно	30	1	30	45	13.5			
	Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное		6							
		между-этажные									
		надподвальное									
4	Крыша	металлическая	удовлетворительно	7	1	7	45	3.15			
5	Полы	асфальтовые	выбоины	7	1	7	45	3.15			
6	Проемы	оконные		6	1	6	45	2.7			
		дверные	ворота металлические								ржавчина
7	Внутренняя отделка			5							
	Наружная отделка										
8	Сан. и электротех. устройства	отопление		18	1	18	45	8.1			
		водопровод									
		канализация									
		г.водоснабж.									
		ванны									
		электроосв.	да								удовлетворительно
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
газ											
телевидение											
9	Прочие работы	да	трещины	4	1	4	45	1.8			

итого : 100 x 89 x 40.05 x

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 45$

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на :							Стоимость измерит. с поправками	Количество	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	1	23	108	м3	20.4	0.89							18.16	500	9080	45	4994
	1	23	108	м3	20.4	0.89							18.16	453	8226	45	4524

XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969	17306	9518	0	0	0	0	17306	9518
2016							x48.938	465792

" 28 " 4 2016

исполнил: Млодт (Маршаленко Ю. А.)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.04.2023г. поступившего на рассмотрение 21.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2023г. № КУВИ-001/2023-94456275			
Кадастровый номер:		37:27:010524:2	
Номер кадастрового квартала:	37:27:010524		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.04.1992		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Демьяна Бедного, дом 71		
Площадь, м2:	21170 +/- 51		
Кадастровая стоимость, руб:	23263713		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:27:010524:97, 37:27:010524:98, 37:27:010524:99, 37:27:010524:46, 37:27:010524:72		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для учебных целей		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ 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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2023г. № КУВИ-001/2023-94456275			
Кадастровый номер:		37:27:010524:2	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Фурмановский технический колледж, ИНН: 3705002919, ОГРН: 1023701358340
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Постоянное (бессрочное) пользование 37-37/001-37/042/001/2016-6990/1 19.09.2016 15:15:23
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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-08/165/2007-189 02.11.2007 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2023г. № КУВИ-001/2023-94456275			
Кадастровый номер:		37:27:010524:2	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3 Лист 4
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2023г. № КУВИ-001/2023-94456275			
Кадастровый номер:		37:27:010524:2	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:20000000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Копии источников рыночной и иной информации, использованной в расчетах

Аналоги и иная информация, использованная в расчетах при применении сравнительного подхода к оценке

https://www.avito.ru/falengi/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_metallicheskiy_angar_pod_razborku_4222066837

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Катоги Польза

Мои объявления Ольга Разместить объявление


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах, радиус

Главная > > > Логистика и склад > Склады и хранение

Продаю металлический ангар под разборку

780 000 Р
900 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



8 912 700-68-81

Иван
Частное лицо
На Avito с июня 2014

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

Вид оборудования: Логистика и склад Страна производства: Россия
Вид оборудования для логистики и склада: Склады и хранение Состояние: Б/у
Тип складского оборудования: Ангары Доступность: В наличии

Кировская обл., Фалёнский муниципальный округ, д. Юсово Показать карту

Продаю металлический ангар под разборку 45:15:8 метров

Запросите коммерческие предложения

Мы соберём их и пришлём в чат в одной таблице – вы сможете сравнить условия и выбрать то, что нужно.

Продаю металлический ангар под разборку

1 шт.

Перейти к запросу


№ 4222066837 · 19 октября в 21:33 · 1022 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Может быть интересно


Генераторы

Дизельные генераторы по низкой цене



Вкусно-и точка

Присоединяйся к нашей компании



< 1 2 3 >

Ангар из Сэндвич Панелей Бу · Купить Участок с Ангаром · Теплый Ангар А... Ещё 17



EQ Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ивановская область, радиус

Главная > ... > Логистика и склад > Склады и хранение

Продам ангар

550 000 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 958 420-15-30

Написать сообщение

Рома

Частное лицо

На Авито с сентября 2019



Подписаться на продавца

Сообщения



Вид оборудования: Логистика и склад
Вид оборудования для логистики и склада: Склады и хранение

Тип складского оборудования: Ангары
Состояние: Бу

Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Колтушское сельское поселение, д. Мяглово, Песочная ул.

Показать карту

Продам ангар 20*25 м, ангар разобран.

Запросите коммерческие предложения

Мы соберём их и пришлём в чат в одной таблице — вы сможете сравнить условия и выбрать то, что нужно.

Продам ангар

1

шт.

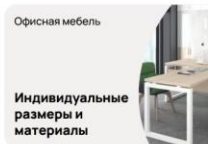
Перейти к запросу

№ 4381566846 · 6 октября в 15:26 · 524 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Может быть интересно



Арки для Ангара · 2134466м · Быстровозводимые Ангары Склады из Сэндв... Ещё 18



ЭЭ Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ивановская область, радиус

Главная > > > Логистика и склад > Склады и хранение

Ангар бу под разбор 12*30м

500 000 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



8 933 318-20-88

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Станки Урала

5.0 6 отзывов

Компания

На Авито с января 2011

Рекавиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Вид оборудования: Логистика и склад

Страна производства: Россия

Вид оборудования для логистики и склада: Склады и хранение

Состояние: Бу

Тип складского оборудования: Ангары

Доступность: В наличии

Пермский край, Пермь, Промышленная ул., 125
р-н Индустриальный

Показать карту

Продам ангар под разбор, находится в Перми 12*30м.

Запросите коммерческие предложения

Мы соберём их и пришлём в чат в одной таблице — вы сможете сравнить условия и выбрать то, что нужно.

Ангар бу под разбор 12*30м

1

шт.

Перейти к запросу

№ 3912159253 · 12 октября в 10:09 · 1818 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Может быть интересно

Вкусно-и точка

Присоединяйся к нашей компании



Работник склада

Транспорт, питание, ДМС



< 1 2 3 >

Автомойка из Сэндвич Панелей · Арочник · Бескаркасные Ангары · Фермы ...Ещё 16



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Во всех регионах, радиус

Главная > Логистика и склад > Склады и хранение

Арочный ангар бу

500 000 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



8 958 491-13-81

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Михаил

Компания

На Авито с октября 2013

Документы проверены



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения



Вид оборудования: Логистика и склад Тип складского оборудования: Ангары
Вид оборудования для логистики и склада: Склады и хранение Состояние: Бу

Свердловская обл., Нижний Тагил, мкр-н Центр
р-н Тагилстроевский

Показать карту

Продам ангар, 30на 15 под разбор, возможен обмен на автомобиль.

Запросите коммерческие предложения

Мы соберём их и пришлём в чат в одной таблице — вы сможете сравнить условия и выбрать то, что нужно.

Арочный ангар бу

1

шт

Перейти к запросу

№ 4145396532 · вчера в 14:11 · 1648 просмотров (+14 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Распродажа



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Во всех регионах, радиус

Главная > ... > Логистика и склад > Склады и хранение

Ангар

500 000 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 932 510-90-69

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Евгений
5.0 ★★★★★ 93 отзыва
Частное лицо
На Авито с марта 2013
Надёжный продавец | Документы проверены
Эквклад: -9,51 тонн CO₂



21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения ^



Вид оборудования: Логистика и склад Тип складского оборудования: Ангары
Вид оборудования для логистики и склада: Склады и хранение Состояние: Б/у
Доступность: В наличии

Республика Коми, Воркута, мкр-н Шахтёрский [Показать карту](#)

Ангар 15*45*7.9м. (800т.р) и каркасно-тентовое сооружение с системами жизнеобеспечения (500т.р.). Находятся на КС Ярынская. Требуется разборка и самовывоз. Возможен разбор и вывоз нашими силами за отдельную плату

Запросите коммерческие предложения

Мы соберём их и пришлём в чат в одной таблице – вы сможете сравнить условия и выбрать то, что нужно.

Ангар

1 шт

Перейти к запросу

№ 4408458516 · 8 сентября в 07:17 · 334 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2024**



под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.

**ОБЪЕКТЫ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Корректирующие коэффициенты для
производственно-складской недвижимости
и сходных типов объектов

**НИЖНИЙ НОВГОРОД
2024**



Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог						
		до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	до 300	1,00	1,18	1,30	1,69			
	300-500	0,85	1,00	1,10	1,44	1,73		
	500-1000	0,77	0,91	1,00	1,31	1,57	1,83	
	1000-5000	0,59	0,69	0,77	1,00	1,20	1,40	1,59
	5000-10000		0,58	0,64	0,83	1,00	1,17	1,32
	10000-20000			0,55	0,71	0,86	1,00	1,14
	>20000				0,63	0,76	0,88	1,00

Аналоги и иная информация, использованная в расчетах при применении затратного подхода к оценке

 КО-ИНВЕСТ®



укрупненные
показатели
стоимости
строительства

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ



для условий строительства
в Московской области, Россия

2020

308

АНГАР С ВЕРТИКАЛЬНЫМИ СТЕНАМИ ДЛИНОЙ 30 м (Неутепленный)		Этажность: 1, Разной высоты				КС-11										
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтотанный / маркированный наружных поверхностей обмазочная - битумная		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованные (профлист зиг-зиганный) КРОВЛЯ - Оцинкованная (профлист зигзанный) ПОЛЫ - Бетонные														
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ										
лс4.03.000.0128	Высота, м: 4.5 6 × 4.50 м	*810	*180	Есолоп	РУБ. на 1 м2	16 603										
лс4.03.000.0129	Высота, м: 5.1 8 × 5.10 м	*1224	*240	Есолоп	РУБ. на 1 м2	15 938										
лс4.03.000.0130	Высота, м: 5.3 12 × 5.30 м	*1908	*360	Есолоп	РУБ. на 1 м2	14 813										
лс4.03.000.0131	Высота, м: 5.5 15 × 5.50 м	*2475	*450	Есолоп	РУБ. на 1 м2	14 763										
лс4.03.000.0132	Высота, м: 5.8 18 × 5.80 м	*3132	*540	Есолоп	РУБ. на 1 м2	15 318										
лс4.03.000.0133	Высота, м: 7 18 × 7.00 м	*3780	*540	Есолоп	РУБ. на 1 м2	17 177										
лс4.03.000.0134	Высота, м: 6.5 24 × 6.50 м	*4680	*720	Есолоп	РУБ. на 1 м2	13 089										
лс4.03.000.0135	Высота, м: 7.5 24 × 7.50 м	*5400	*720	Есолоп	РУБ. на 1 м2	16 149										
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕР. ПЛАННЫЕ КОММУНИКАЦИИ	КРОВЛЯ	ПОЛЫ	ВОЗВ. ЧАСТИ ОТДЕЛКА	ПРОФИ. КОММУНИКАЦИИ	ОСОБ. КОММУНИКАЦИОННЫЕ РАБОТЫ, ЗАП. ЧАСТЬ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМОНТАЖНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ, КОСВ. ОБЪЕКТЫ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
лс4.03.000.0128	953,1 5,74%	5905,2 35,57%	8427,7 50,78%				1262,8 7,61%						54,3 0,33%			16603,0 100,00%
лс4.03.000.0129	754,5 4,73%	5696,2 35,74%	8170,4 51,26%				1262,7 7,92%						54,3 0,34%			15938,0 100,00%
лс4.03.000.0130	556,0 3,75%	5375,1 36,29%	7564,9 51,07%				1262,8 8,52%						54,3 0,37%			14813,0 100,00%
лс4.03.000.0131	478,5 3,23%	5614,9 38,03%	7354,6 49,82%				1262,8 8,55%						54,3 0,37%			14763,0 100,00%
лс4.03.000.0132	423,6 2,77%	6065,2 39,60%	7512,2 49,04%				1262,8 8,24%						54,3 0,35%			15318,0 100,00%
лс4.03.000.0133	423,6 2,47%	6931,2 40,35%	8605,2 49,52%				1262,8 7,35%						54,3 0,32%			17177,0 100,00%
лс4.03.000.0134	357,4 2,73%	5069,7 38,73%	6660,6 50,89%				947,1 7,24%						54,3 0,41%			13089,0 100,00%
лс4.03.000.0135	357,4 2,21%	6526,8 40,42%	7947,8 49,22%				1262,8 7,82%						54,3 0,34%			16149,0 100,00%

Ангары межотраслевого применения

4.3.

308

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2020
 для условий строительства в Московской области, Россия

* Отличающийся параметр в группе



Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (C_{ст})

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = -a \times C_{ст_аналог},$$

где:

a — доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

C_{ст_аналог} — справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

Поправка на различие в высоте этажа (C_ь)

Высота этажа определяется как вертикальное расстояние от уровня пола данного этажа до уровня пола вышележащего этажа. Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается разница между отметкой пола и средней отметкой кровли.

Поправка на различие в высоте этажа для НЕЖИЛЫХ зданий (руб./м³ на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_ь = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_0)/h_0),$$

где:

C_{пер} — удельный справочный показатель стоимости перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»);

C_{пол} — удельный справочный показатель стоимости пола (гр. «Поль»);

C_{карк} — удельный справочный показатель стоимости каркаса (гр. «Каркас»);

h₀ — средняя высота этажа оцениваемого здания, м.

h_a — средняя высота этажа здания-аналога, м.

Поправка на различие в высоте этажа для ЖИЛЫХ зданий (руб./м² на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_ь = K_ь \times C_{общ},$$

где:

C_{общ} — удельный справочный показатель стоимости здания-аналога;

K_ь — корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице:

высота этажа объекта из справочника	высота этажа оцениваемого жилого здания																		
	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
2,5	1,000	1,013	1,027	1,040	1,053	1,067	1,080	1,093	1,107	1,120	1,133	1,147	1,160	1,174	1,187	1,200	1,214	1,227	1,240
2,6	0,987	1,000	1,013	1,026	1,040	1,053	1,066	1,079	1,092	1,105	1,119	1,132	1,145	1,158	1,171	1,184	1,198	1,211	1,224
2,7	0,974	0,987	1	1,013	1,026	1,039	1,052	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,13	1,143	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208
2,8	0,962	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,038	1,051	1,064	1,077	1,090	1,103	1,115	1,128	1,141	1,154	1,167	1,180	1,192
2,9	0,949	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,025	1,038	1,051	1,063	1,076	1,089	1,101	1,114	1,127	1,139	1,152	1,165	1,177
3,0	0,937	0,950	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,025	1,038	1,050	1,063	1,075	1,088	1,100	1,113	1,125	1,138	1,150	1,163
3,1	0,926	0,938	0,951	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,025	1,037	1,049	1,062	1,074	1,087	1,099	1,111	1,124	1,136	1,148
3,2	0,915	0,927	0,939	0,951	0,963	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073	1,085	1,098	1,110	1,122	1,134
3,3	0,904	0,916	0,928	0,940	0,952	0,964	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,036	1,048	1,060	1,072	1,084	1,096	1,109	1,121
3,4	0,893	0,905	0,917	0,929	0,940	0,952	0,964	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,036	1,048	1,060	1,071	1,083	1,095	1,107
3,5	0,882	0,894	0,906	0,918	0,929	0,941	0,953	0,965	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,035	1,047	1,059	1,071	1,082	1,094
3,6	0,872	0,884	0,895	0,907	0,919	0,930	0,942	0,953	0,965	0,977	0,988	1,000	1,012	1,023	1,035	1,047	1,058	1,070	1,081
3,7	0,862	0,873	0,885	0,896	0,908	0,919	0,931	0,942	0,954	0,965	0,977	0,988	1,000	1,012	1,023	1,035	1,046	1,058	1,069
3,8	0,852	0,864	0,875	0,886	0,898	0,909	0,920	0,932	0,943	0,955	0,966	0,977	0,989	1,000	1,011	1,023	1,034	1,045	1,057
3,9	0,843	0,854	0,865	0,876	0,888	0,899	0,910	0,921	0,933	0,944	0,955	0,966	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,034	1,045
4,0	0,833	0,844	0,855	0,867	0,878	0,889	0,900	0,911	0,922	0,933	0,944	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,033
4,1	0,824	0,835	0,846	0,857	0,868	0,879	0,890	0,901	0,912	0,923	0,934	0,945	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022
4,2	0,815	0,826	0,837	0,848	0,859	0,869	0,880	0,891	0,902	0,913	0,924	0,935	0,946	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011
4,3	0,806	0,817	0,828	0,839	0,849	0,860	0,871	0,882	0,892	0,903	0,914	0,925	0,935	0,946	0,957	0,968	0,978	0,989	1,000

Рекомендации по использованию



КО-ИНВЕСТ®
www.coinvest.ru

- МОНИТОРИНГ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ • ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНЖИНИРИНГ

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издаётся ежеквартально с 1992г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X

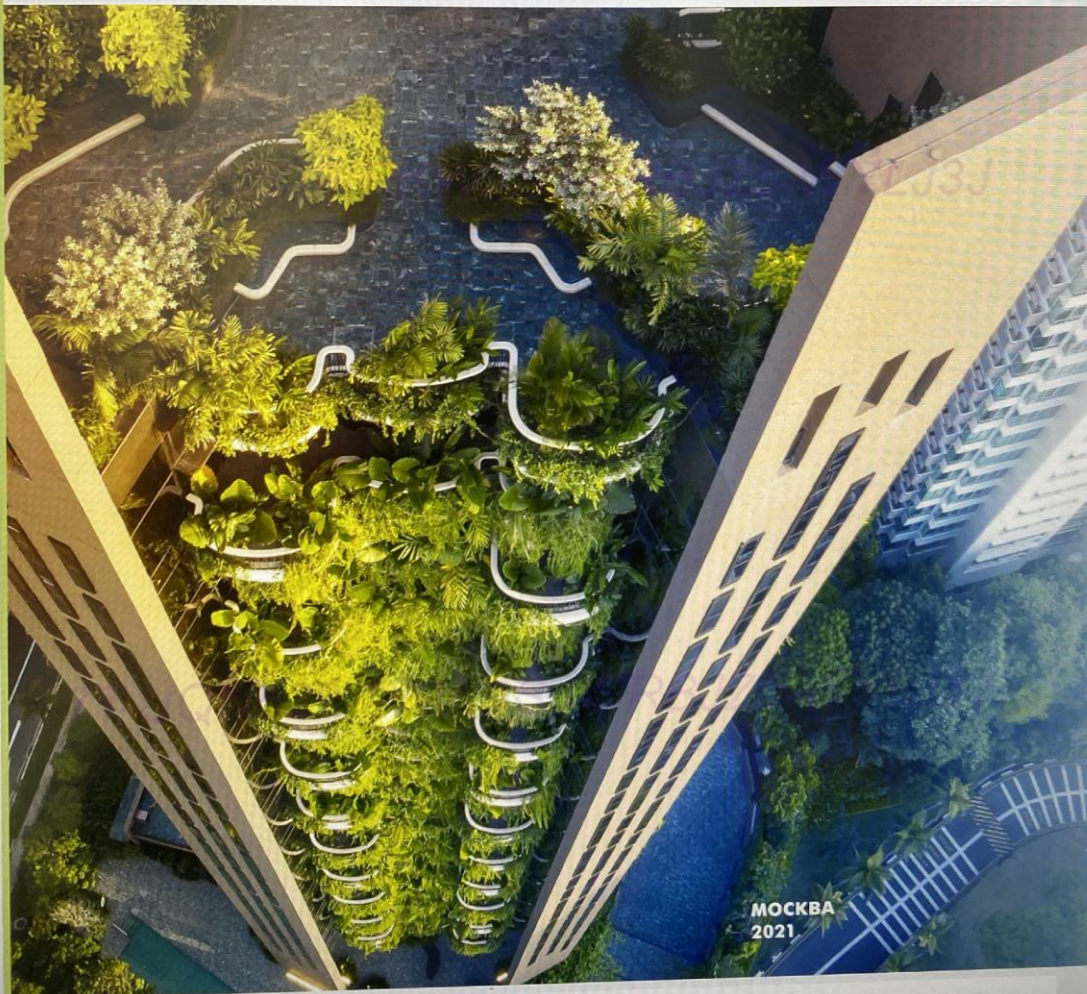
январь

2021

Выпуск 114

Итоги за IV кв. 2020г.
и за 2020г. в целом

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН
СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2021 г. по сравнению с 01.01.2020 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов **таблица 8.2.1**

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стенных ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных ма- териалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,985	0,875	0,910	1,046	0,905	0,901	0,907	0,914	0,960	1,060
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,060	0,930	0,982	0,882	0,945	0,966	0,956	0,970	0,981	1,037
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,292	1,133	1,197	1,074	1,153	1,177	1,165	1,183	1,195	1,264
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,126	0,933	1,072	1,022	0,990	1,003	0,995	0,992	1,020	1,151
Архангельская область (севернее Поляр. круга)	1,370	1,136	1,304	1,243	1,204	1,221	1,211	1,207	1,240	1,401
Вологодская область	0,916	0,798	0,846	0,849	0,827	0,836	0,842	0,871	0,857	0,871
Мурманская область *	1,283	1,129	1,259	1,065	1,175	1,191	1,178	1,169	1,201	1,259
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,082	1,018	1,096	0,919	1,055	1,059	1,045	1,063	1,048	1,052
Ленинградская область	1,043	0,929	1,074	0,819	0,966	0,989	0,975	0,983	0,983	0,996
Новгородская область	0,868	0,795	0,793	0,812	0,795	0,828	0,816	0,835	0,834	0,837
Псковская область	0,762	0,672	0,668	0,747	0,688	0,707	0,714	0,754	0,761	0,769
Центральный район										
Брянская область	0,746	0,711	0,664	0,737	0,693	0,728	0,720	0,755	0,746	0,713
Владимирская область	0,860	0,808	0,756	0,799	0,770	0,805	0,789	0,810	0,811	0,872
Ивановская область	0,906	0,796	0,784	0,856	0,786	0,795	0,787	0,824	0,838	0,839
Калужская область	0,876	0,793	0,836	0,752	0,819	0,839	0,826	0,850	0,862	0,864
Костромская область	0,728	0,645	0,633	0,661	0,669	0,695	0,696	0,731	0,699	0,704
г.Москва	1,120	1,091	1,211	0,941	1,126	1,145	1,138	1,104	1,188	1,172
Московская область	1,032	1,031	1,041	1,030	1,034	1,031	1,032	1,032	1,030	1,031
Орловская область	0,752	0,747	0,687	0,764	0,719	0,754	0,741	0,772	0,759	0,750
Рязанская область	0,789	0,701	0,703	0,777	0,730	0,754	0,750	0,789	0,767	0,751
Смоленская область	0,731	0,669	0,662	0,735	0,710	0,724	0,731	0,752	0,753	0,742
Тверская область	0,829	0,784	0,819	0,767	0,816	0,836	0,835	0,862	0,873	0,827
Тульская область	0,889	0,787	0,820	0,867	0,815	0,831	0,832	0,856	0,845	0,852
Ярославская область	0,885	0,781	0,783	0,771	0,793	0,816	0,810	0,828	0,822	0,851
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,827	0,685	0,721	0,742	0,708	0,732	0,733	0,747	0,757	0,766
Республика Мордовия	0,829	0,729	0,746	0,801	0,757	0,783	0,779	0,804	0,815	0,812
Чувашская Республика	0,817	0,720	0,756	0,771	0,765	0,771	0,799	0,803	0,818	0,834
Кировская область	0,885	0,779	0,780	0,794	0,807	0,821	0,826	0,845	0,857	0,850
Нижегородская область	0,750	0,678	0,623	0,709	0,644	0,690	0,683	0,708	0,717	0,734
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,826	0,734	0,750	0,845	0,759	0,771	0,771	0,794	0,827	0,830
Воронежская область	0,824	0,784	0,787	0,823	0,814	0,821	0,828	0,849	0,851	0,846
Курская область	0,835	0,795	0,799	0,733	0,798	0,825	0,826	0,837	0,832	0,871
Липецкая область	0,793	0,752	0,726	0,748	0,736	0,755	0,760	0,797	0,776	0,790
Тамбовская область	0,789	0,714	0,697	0,779	0,719	0,734	0,741	0,764	0,775	0,768
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,839	0,712	0,722	0,878	0,705	0,723	0,727	0,793	0,714	0,800
Республика Татарстан	0,869	0,809	0,829	0,799	0,824	0,844	0,850	0,865	0,849	0,845
Астраханская область	0,818	0,761	0,745	0,797	0,768	0,828	0,801	0,818	0,830	0,836
Волгоградская область	0,886	0,790	0,883	0,808	0,829	0,849	0,858	0,866	0,889	0,910
Пензенская область	0,894	0,813	0,837	0,770	0,820	0,858	0,837	0,864	0,849	0,852
Самарская область	0,784	0,740	0,684	1,004	0,740	0,759	0,766	0,777	0,778	0,780
Саратовская область	0,842	0,747	0,728	1,068	0,732	0,752	0,762	0,786	0,737	0,775
Ульяновская область	0,849	0,740	0,736	0,823	0,749	0,768	0,778	0,811	0,815	0,811

2
Строительно-
монтажные
работы

2
Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением										Классы КС для сложных комплексных работ
	натуральных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного бетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и рекультивация	
КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17		
Северный район											
Республика Карелия *	0,870	0,859	0,977	0,915	0,986	0,873	1,060	0,870	0,789	0,721	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,927	0,920	1,012	0,900	1,020	0,945	1,037	0,911	0,846	0,897	
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,130	1,121	1,233	1,097	1,244	1,152	1,264	1,110	1,031	1,094	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,991	1,002	1,064	0,995	1,033	0,992	1,151	1,006	0,965	0,846	
Архангельская область (севернее Поляр. круга)	1,206	1,218	1,296	1,211	1,257	1,207	1,401	1,225	1,174	1,030	
Вологодская область	0,811	0,810	0,891	0,791	0,914	0,815	0,871	0,805	0,775	0,698	
Мурманская область *	1,215	1,169	1,249	1,156	1,128	1,114	1,259	1,182	1,093	1,053	
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	1,009	1,087	1,044	0,997	1,083	1,010	1,052	1,094	1,045	0,995	
Ленинградская область	0,956	1,013	0,986	0,927	0,995	0,959	0,996	1,002	0,952	0,899	
Новгородская область	0,777	0,785	0,926	0,757	0,894	0,805	0,837	0,761	0,692	0,571	
Псковская область	0,690	0,650	0,804	0,657	0,851	0,698	0,769	0,632	0,561	0,455	
Центральный район											
Брянская область	0,694	0,665	0,770	0,686	0,829	0,715	0,713	0,659	0,595	0,519	
Владимирская область	0,717	0,753	0,824	0,771	0,857	0,799	0,872	0,743	0,667	0,543	
Ивановская область	0,713	0,756	0,820	0,760	0,888	0,785	0,839	0,751	0,684	0,549	
Калужская область	0,767	0,795	0,858	0,818	0,919	0,812	0,864	0,821	0,720	0,658	
Костромская область	0,663	0,629	0,736	0,671	0,807	0,680	0,704	0,635	0,578	0,453	
г. Москва	1,120	1,194	1,087	1,148	1,143	1,113	1,172	1,181	1,191	1,085	
Московская область	1,031	1,037	1,029	1,030	1,023	1,030	1,031	1,036	1,038	1,047	
Орловская область	0,721	0,723	0,778	0,723	0,843	0,798	0,750	0,718	0,625	0,502	
Рязанская область	0,701	0,692	0,828	0,699	0,851	0,725	0,751	0,712	0,618	0,515	
Смоленская область	0,734	0,671	0,762	0,737	0,821	0,715	0,742	0,695	0,612	0,510	
Тверская область	0,799	0,808	0,853	0,793	0,893	0,808	0,827	0,819	0,767	0,698	
Тульская область	0,785	0,795	0,887	0,793	0,900	0,806	0,852	0,813	0,741	0,643	
Ярославская область	0,829	0,764	0,856	0,794	0,889	0,796	0,851	0,786	0,708	0,577	
Волго-Вятский район											
Республика Марий Эл	0,692	0,668	0,793	0,697	0,839	0,719	0,766	0,687	0,595	0,484	
Республика Мордовия	0,744	0,726	0,811	0,752	0,888	0,778	0,812	0,774	0,687	0,588	
Чувашская Республика	0,807	0,721	0,794	0,806	0,901	0,788	0,834	0,755	0,723	0,543	
Кировская область	0,809	0,785	0,884	0,801	0,883	0,801	0,850	0,792	0,740	0,591	
Нижегородская область	0,653	0,622	0,747	0,655	0,812	0,711	0,734	0,631	0,582	0,444	
Центрально-Черноземный район											
Белгородская область	0,728	0,736	0,883	0,775	0,847	0,770	0,830	0,751	0,670	0,567	
Воронежская область	0,796	0,779	0,839	0,823	0,902	0,813	0,846	0,812	0,730	0,644	
Курская область	0,806	0,784	0,846	0,824	0,886	0,815	0,871	0,781	0,750	0,654	
Липецкая область	0,684	0,705	0,759	0,720	0,852	0,747	0,790	0,697	0,620	0,570	
Тамбовская область	0,669	0,650	0,778	0,722	0,834	0,708	0,766	0,667	0,579	0,442	
Поволжский район											
Республика Калмыкия	0,688	0,698	0,832	0,714	0,814	0,700	0,800	0,669	0,607	0,481	
Республика Татарстан	0,794	0,828	0,864	0,824	0,939	0,828	0,845	0,808	0,774	0,687	
Астраханская область	0,838	0,778	0,873	0,749	0,874	0,808	0,836	0,767	0,726	0,562	
Волгоградская область	0,827	0,834	0,859	0,811	0,921	0,832	0,910	0,839	0,782	0,697	
Пензенская область	0,817	0,814	0,870	0,803	0,899	0,839	0,852	0,815	0,737	0,633	
Самарская область	0,720	0,724	0,807	0,764	0,862	0,792	0,780	0,746	0,660	0,517	
Саратовская область	0,676	0,665	0,849	0,714	0,861	0,702	0,775	0,694	0,599	0,465	
Ульяновская область	0,735	0,710	0,841	0,714	0,920	0,727	0,811	0,704	0,656	0,510	

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

январь
2022
Выпуск 118

Итоги за IV кв. 2021г.
и за 2021 г. в целом

RIGEL

доступ ко всей информации
бюллетеня и полным объемам
для всех пользователей
зарегистрированных
в Системе RIGEL



МОСКВА
2022

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
 2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ
 КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ
 ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 на 01.01.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2021 г., без НДС

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и облицовоч- ных блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэнд- вич»	стекля, свето- прозрач- ного материа- ла	панелей «сэндвич»	древя- нные	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древя- нные	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в карка- сных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонно- ставные конструк- ции (ЛСТК)	древя- нные и др. конструк- тивные материа- лов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,119	1,107	1,095	1,130	1,107	1,112	1,112	1,117	1,119	1,124
Брянская область	1,121	1,112	1,098	1,132	1,111	1,116	1,117	1,124	1,120	1,123
Владимирская область	1,116	1,108	1,090	1,129	1,105	1,112	1,111	1,116	1,118	1,122
Воронежская область	1,111	1,099	1,084	1,125	1,100	1,106	1,106	1,111	1,113	1,117
г. Москва	1,089	1,078	1,064	1,110	1,076	1,083	1,084	1,088	1,091	1,097
Московская область	1,112	1,104	1,091	1,127	1,104	1,108	1,109	1,113	1,114	1,117
Ивановская область	1,124	1,114	1,101	1,132	1,113	1,118	1,117	1,122	1,122	1,125
Калужская область	1,120	1,111	1,101	1,130	1,112	1,116	1,116	1,121	1,123	1,125
Костромская область	1,124	1,112	1,102	1,132	1,114	1,120	1,119	1,124	1,127	1,130
Курская область	1,118	1,107	1,095	1,127	1,107	1,113	1,114	1,118	1,120	1,125
Липецкая область	1,123	1,112	1,100	1,130	1,113	1,119	1,119	1,123	1,125	1,128
Одесская область	1,122	1,114	1,096	1,132	1,113	1,120	1,120	1,124	1,125	1,125
Рязанская область	1,120	1,108	1,098	1,130	1,108	1,113	1,115	1,119	1,119	1,125
Смоленская область	1,117	1,105	1,091	1,129	1,107	1,112	1,113	1,118	1,120	1,123
Тамбовская область	1,126	1,114	1,103	1,132	1,114	1,119	1,119	1,123	1,126	1,131
Тверская область	1,111	1,100	1,087	1,125	1,101	1,107	1,108	1,112	1,114	1,117
Тульская область	1,114	1,103	1,088	1,128	1,102	1,108	1,107	1,113	1,115	1,118
Ярославская область	1,117	1,104	1,093	1,127	1,104	1,110	1,110	1,115	1,116	1,122
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область	1,121	1,099	1,100	1,126	1,101	1,105	1,106	1,110	1,111	1,127
Вологодская область	1,118	1,105	1,094	1,128	1,105	1,110	1,110	1,116	1,117	1,122
г. Санкт-Петербург	1,107	1,094	1,081	1,119	1,093	1,099	1,098	1,103	1,104	1,111
Ленинградская область	1,115	1,095	1,094	1,119	1,096	1,103	1,101	1,107	1,106	1,118
Калининградская область	1,105	1,087	1,084	1,113	1,085	1,091	1,091	1,097	1,098	1,114
Мурманская область	1,119	1,099	1,096	1,123	1,100	1,106	1,105	1,109	1,111	1,124
Новгородская область	1,122	1,105	1,099	1,128	1,104	1,109	1,111	1,114	1,115	1,128
Псковская область	1,125	1,113	1,106	1,133	1,114	1,118	1,119	1,123	1,125	1,132
Республика Карелия	1,116	1,102	1,090	1,129	1,102	1,107	1,107	1,111	1,116	1,124
Республика Коми	1,118	1,099	1,096	1,124	1,098	1,103	1,104	1,108	1,109	1,124
Южный федеральный округ										
Астраханская область	1,121	1,110	1,097	1,130	1,110	1,117	1,116	1,121	1,123	1,127
Волгоградская область	1,124	1,104	1,105	1,128	1,106	1,114	1,112	1,117	1,120	1,131
Кабардино-Балкарская Республика	1,122	1,111	1,103	1,129	1,113	1,119	1,119	1,124	1,126	1,130
Карачаево-Черкесская Республика	1,132	1,125	1,113	1,137	1,123	1,128	1,129	1,132	1,133	1,139
Краснодарский край	1,124	1,104	1,104	1,127	1,105	1,110	1,110	1,115	1,115	1,130
Республика Крым	1,123	1,111	1,102	1,133	1,110	1,114	1,115	1,119	1,122	1,127
г. Севастополь	1,125	1,113	1,107	1,133	1,112	1,115	1,117	1,121	1,122	1,128
Республика Адыгея (Адыгея)	1,127	1,110	1,107	1,132	1,111	1,116	1,116	1,120	1,122	1,132
Республика Дагестан	1,128	1,119	1,107	1,136	1,120	1,122	1,124	1,128	1,130	1,134
Республика Ингушетия	1,137	1,124	1,123	1,140	1,127	1,129	1,135	1,136	1,137	1,148
Республика Калмыкия	1,127	1,113	1,109	1,134	1,114	1,116	1,119	1,124	1,121	1,131
Республика Северная Осетия - Алания	1,145	1,131	1,139	1,141	1,135	1,138	1,140	1,141	1,142	1,151
Ростовская область	1,123	1,111	1,101	1,132	1,112	1,117	1,117	1,120	1,123	1,130
Ставропольский край	1,119	1,107	1,096	1,129	1,108	1,112	1,113	1,117	1,121	1,126

2
Строительно-монтажные работы

2
Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ							
	каменные и бетонные	полнотелые, полнотелые из кирпича и прочих пластмасс	монолитного железобетона	оборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	деревянные	кабели и провод	благоустройство территории (озеленение)	площадки и лестничные площадки (закладка и уход)	культурно-технические работы и рекультивация					
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17					
Центральный федеральный округ																
Белгородская область	1,106	1,095	1,124	1,109	1,127	1,113	1,124	1,095	1,079	1,146	1,046					
Брянская область	1,111	1,100	1,124	1,112	1,136	1,116	1,123	1,098	1,085	1,146	1,047					
Владимирская область	1,105	1,094	1,121	1,107	1,132	1,113	1,122	1,092	1,078	1,147	1,039					
Воронежская область	1,102	1,085	1,119	1,102	1,125	1,106	1,117	1,087	1,069	1,146	1,038					
г. Москва	1,078	1,066	1,095	1,083	1,113	1,085	1,097	1,067	1,056	1,147	1,029					
Московская область	1,105	1,093	1,119	1,105	1,128	1,110	1,117	1,093	1,084	1,146	1,059					
Ивановская область	1,112	1,101	1,128	1,112	1,131	1,117	1,125	1,100	1,084	1,148	1,053					
Калужская область	1,112	1,102	1,125	1,113	1,130	1,117	1,125	1,102	1,089	1,147	1,064					
Костромская область	1,114	1,103	1,127	1,114	1,133	1,120	1,130	1,101	1,089	1,147	1,051					
Курская область	1,110	1,096	1,123	1,109	1,129	1,114	1,125	1,094	1,083	1,148	1,047					
Липецкая область	1,115	1,101	1,130	1,111	1,130	1,118	1,128	1,097	1,081	1,146	1,048					
Рязанская область	1,116	1,104	1,130	1,113	1,135	1,120	1,125	1,100	1,084	1,146	1,046					
Рязанская область	1,107	1,097	1,123	1,108	1,134	1,114	1,125	1,097	1,083	1,147	1,048					
Смоленская область	1,109	1,093	1,123	1,110	1,131	1,113	1,123	1,095	1,077	1,146	1,043					
Тамбовская область	1,113	1,100	1,128	1,114	1,135	1,118	1,131	1,099	1,083	1,147	1,049					
Тверская область	1,104	1,089	1,120	1,103	1,126	1,107	1,117	1,089	1,078	1,146	1,048					
Тульская область	1,103	1,090	1,121	1,103	1,124	1,108	1,118	1,091	1,075	1,146	1,045					
Ярославская область	1,106	1,092	1,119	1,106	1,130	1,111	1,122	1,093	1,077	1,148	1,040					
Северо-Западный федеральный округ																
Архангельская область	1,103	1,091	1,119	1,103	1,119	1,106	1,127	1,089	1,078	1,147	1,047					
Вологодская область	1,104	1,093	1,121	1,105	1,126	1,110	1,122	1,092	1,080	1,146	1,048					
г. Санкт-Петербург	1,095	1,082	1,113	1,093	1,116	1,096	1,111	1,083	1,068	1,146	1,044					
Ленинградская область	1,098	1,086	1,115	1,095	1,118	1,102	1,118	1,084	1,071	1,147	1,045					
Калининградская область	1,090	1,075	1,103	1,087	1,113	1,094	1,114	1,073	1,062	1,147	1,024					
Мурманская область	1,104	1,087	1,120	1,100	1,119	1,103	1,124	1,087	1,071	1,146	1,047					
Новгородская область	1,105	1,092	1,123	1,103	1,128	1,110	1,128	1,089	1,074	1,146	1,039					
Псковская область	1,114	1,103	1,128	1,113	1,134	1,119	1,132	1,100	1,086	1,146	1,051					
Республика Карелия	1,106	1,088	1,123	1,104	1,128	1,107	1,124	1,087	1,072	1,146	1,042					
Республика Коми	1,100	1,086	1,117	1,098	1,124	1,104	1,124	1,084	1,070	1,147	1,034					
Южный федеральный округ																
Астраханская область	1,114	1,100	1,128	1,110	1,129	1,117	1,127	1,098	1,085	1,146	1,048					
Волгоградская область	1,110	1,096	1,126	1,105	1,127	1,112	1,131	1,094	1,080	1,146	1,051					
Республика Чечня	1,112	1,102	1,126	1,113	1,135	1,119	1,130	1,102	1,085	1,154	1,052					
Кабардино-Балкарская Республика	1,122	1,115	1,134	1,123	1,140	1,129	1,139	1,114	1,095	1,146	1,051					
Карачаево-Черкесская Республика	1,109	1,096	1,123	1,105	1,122	1,110	1,130	1,093	1,084	1,147	1,048					
Краснодарский край	1,107	1,101	1,126	1,109	1,131	1,115	1,127	1,094	1,090	1,146	1,047					
Республика Крым	1,110	1,104	1,128	1,111	1,132	1,117	1,128	1,097	1,094	1,146	1,051					
г. Севастополь	1,112	1,099	1,130	1,110	1,128	1,115	1,132	1,098	1,079	1,146	1,044					
Республика Адыгея (Адыгея)	1,119	1,110	1,131	1,120	1,131	1,123	1,134	1,109	1,091	1,146	1,051					
Республика Дагестан	1,124	1,116	1,137	1,125	1,149	1,130	1,146	1,113	1,090	1,148	1,039					
Республика Ингушетия	1,112	1,101	1,127	1,115	1,132	1,117	1,131	1,101	1,089	1,156	1,042					
Республика Калмыкия	1,134	1,128	1,143	1,131	1,145	1,137	1,151	1,124	1,107	1,146	1,062					
Республика Северная Осетия - Алания	1,115	1,101	1,130	1,110	1,127	1,116	1,130	1,096	1,079	1,147	1,049					
Ростовская область	1,115	1,101	1,130	1,110	1,127	1,116	1,130	1,096	1,079	1,147	1,049					
Ставропольский край	1,106	1,095	1,122	1,110	1,127	1,115	1,126	1,097	1,076	1,146	1,044					

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

RIGEL

доступ ко всей информации
бюллетеня в полном объеме
для всех пользователей
зарегистрированных
в Системе RIGEL

МОСКВА
2022



2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
 2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ
 КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ
 ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
 на **01.07.2022** года, по сравнению с уровнем цен на **01.01.2022** г., без НДС

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэнд- вич»	стекла, свето- прозрач- ного материа- ла	панелей «сэндвич»	древе- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов	
Класс конструктивных систем											
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7		
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	1,098	1,086	1,069	1,118	1,083	1,087	1,088	1,095	1,094	1,098	
Брянская область	1,101	1,096	1,072	1,122	1,089	1,094	1,095	1,101	1,096	1,100	
Владимирская область	1,099	1,093	1,070	1,113	1,085	1,093	1,091	1,096	1,095	1,099	
Воронежская область	1,089	1,080	1,059	1,111	1,077	1,083	1,083	1,090	1,089	1,093	
г. Москва	1,075	1,064	1,048	1,102	1,061	1,067	1,068	1,072	1,072	1,079	
Московская область	1,083	1,078	1,055	1,111	1,072	1,075	1,077	1,082	1,080	1,084	
Ивановская область	1,103	1,092	1,073	1,118	1,087	1,092	1,090	1,097	1,094	1,099	
Калужская область	1,092	1,082	1,065	1,112	1,080	1,086	1,086	1,092	1,090	1,094	
Костромская область	1,101	1,091	1,072	1,117	1,088	1,094	1,094	1,101	1,097	1,101	
Курская область	1,093	1,085	1,065	1,114	1,080	1,086	1,088	1,093	1,088	1,097	
Липецкая область	1,096	1,089	1,069	1,114	1,085	1,092	1,090	1,097	1,095	1,100	
Орловская область	1,100	1,093	1,071	1,121	1,088	1,094	1,095	1,101	1,096	1,101	
Рязанская область	1,097	1,088	1,069	1,117	1,086	1,091	1,094	1,098	1,095	1,099	
Смоленская область	1,098	1,087	1,066	1,115	1,086	1,088	1,092	1,095	1,091	1,100	
Тамбовская область	1,099	1,092	1,072	1,123	1,088	1,092	1,093	1,098	1,096	1,103	
Тверская область	1,086	1,078	1,058	1,108	1,076	1,082	1,083	1,090	1,088	1,088	
Тульская область	1,094	1,083	1,065	1,116	1,079	1,086	1,084	1,091	1,088	1,095	
Ярославская область	1,100	1,087	1,069	1,116	1,083	1,088	1,087	1,092	1,089	1,096	
Северо-Западный федеральный округ											
Архангельская область	1,092	1,076	1,063	1,110	1,074	1,079	1,077	1,083	1,084	1,094	
Вологодская область	1,093	1,084	1,064	1,115	1,080	1,086	1,086	1,092	1,088	1,095	
г. Санкт-Петербург	1,081	1,071	1,052	1,104	1,067	1,073	1,071	1,079	1,076	1,083	
Ленинградская область	1,083	1,071	1,058	1,105	1,067	1,076	1,074	1,081	1,079	1,082	
Калининградская область	1,085	1,076	1,059	1,102	1,069	1,075	1,076	1,083	1,083	1,089	
Мурманская область	1,087	1,074	1,059	1,104	1,071	1,078	1,075	1,082	1,081	1,090	
Новгородская область	1,095	1,085	1,067	1,113	1,081	1,085	1,087	1,093	1,089	1,096	
Псковская область	1,103	1,094	1,075	1,124	1,091	1,096	1,095	1,101	1,102	1,104	
Республика Карелия	1,093	1,082	1,063	1,119	1,078	1,081	1,084	1,088	1,087	1,097	
Республика Коми	1,095	1,083	1,067	1,108	1,079	1,085	1,084	1,091	1,090	1,096	
Южный федеральный округ											
Астраханская область	1,097	1,088	1,068	1,117	1,084	1,092	1,089	1,095	1,095	1,100	
Волгоградская область	1,089	1,078	1,063	1,113	1,076	1,083	1,080	1,088	1,086	1,091	
Кабардино-Балкарская Республика	1,099	1,090	1,071	1,114	1,087	1,093	1,094	1,100	1,097	1,102	
Карачаево-Черкесская Республика	1,109	1,108	1,082	1,127	1,100	1,108	1,106	1,112	1,108	1,110	
Краснодарский край	1,092	1,079	1,065	1,112	1,077	1,084	1,083	1,090	1,087	1,094	
Республика Крым	1,104	1,092	1,076	1,123	1,087	1,091	1,091	1,097	1,100	1,102	
г. Севастополь	1,102	1,094	1,075	1,126	1,086	1,091	1,091	1,095	1,097	1,098	
Республика Адыгея (Адыгея)	1,104	1,090	1,079	1,116	1,088	1,093	1,092	1,097	1,096	1,105	
Республика Дагестан	1,113	1,101	1,085	1,125	1,097	1,104	1,100	1,107	1,108	1,113	
Республика Ингушетия	1,117	1,111	1,093	1,131	1,105	1,110	1,108	1,113	1,114	1,118	
Республика Калмыкия	1,106	1,097	1,082	1,121	1,093	1,098	1,098	1,105	1,099	1,107	
Республика Северная Осетия - Алания	1,117	1,110	1,096	1,134	1,106	1,110	1,108	1,113	1,111	1,116	
Ростовская область	1,097	1,089	1,068	1,119	1,082	1,087	1,088	1,091	1,088	1,097	
Ставропольский край	1,096	1,088	1,068	1,118	1,083	1,090	1,088	1,095	1,098	1,099	

Строительно-
монтажные
работы

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодородство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	1,085	1,071	1,100	1,092	1,107	1,092	1,098	1,073	1,057	1,154	1,016
Брянская область	1,091	1,078	1,106	1,094	1,116	1,098	1,100	1,080	1,066	1,138	1,017
Владимирская область	1,086	1,074	1,104	1,091	1,114	1,096	1,099	1,075	1,057	1,133	1,013
Воронежская область	1,080	1,063	1,096	1,084	1,108	1,087	1,093	1,069	1,049	1,144	1,013
г. Москва	1,064	1,052	1,079	1,073	1,093	1,071	1,079	1,054	1,043	1,141	1,013
Московская область	1,075	1,059	1,089	1,082	1,100	1,082	1,084	1,063	1,053	1,145	1,019
Ивановская область	1,085	1,074	1,102	1,091	1,112	1,093	1,099	1,075	1,056	1,147	1,016
Калужская область	1,077	1,066	1,096	1,087	1,115	1,087	1,094	1,072	1,051	1,135	1,020
Костромская область	1,092	1,076	1,104	1,095	1,119	1,096	1,101	1,076	1,064	1,158	1,018
Курская область	1,082	1,068	1,101	1,091	1,110	1,089	1,097	1,073	1,059	1,141	1,016
Липецкая область	1,083	1,072	1,099	1,091	1,116	1,095	1,100	1,076	1,055	1,148	1,016
Орловская область	1,090	1,078	1,106	1,094	1,120	1,100	1,101	1,079	1,060	1,136	1,017
Рязанская область	1,087	1,072	1,104	1,091	1,116	1,093	1,099	1,077	1,056	1,122	1,017
Смоленская область	1,090	1,071	1,101	1,093	1,112	1,093	1,100	1,077	1,057	1,147	1,015
Тамбовская область	1,085	1,071	1,104	1,096	1,113	1,092	1,103	1,076	1,056	1,137	1,017
Тверская область	1,080	1,063	1,096	1,083	1,111	1,084	1,088	1,068	1,052	1,143	1,018
Тюльская область	1,080	1,066	1,099	1,084	1,109	1,087	1,095	1,072	1,055	1,145	1,016
Ярославская область	1,087	1,069	1,099	1,090	1,108	1,090	1,096	1,074	1,058	1,141	1,014
Северо-Западный федеральный округ											
Архангельская область	1,078	1,062	1,097	1,082	1,096	1,082	1,094	1,065	1,051	1,139	1,016
Вологодская область	1,083	1,065	1,098	1,086	1,110	1,086	1,095	1,070	1,056	1,139	1,016
г. Санкт-Петербург	1,069	1,056	1,086	1,072	1,095	1,075	1,083	1,059	1,046	1,140	1,015
Ленинградская область	1,071	1,058	1,086	1,073	1,103	1,078	1,082	1,062	1,046	1,142	1,015
Калининградская область	1,072	1,059	1,089	1,076	1,104	1,080	1,089	1,061	1,047	1,145	1,010
Мурманская область	1,076	1,058	1,091	1,078	1,096	1,077	1,090	1,064	1,044	1,149	1,016
Новгородская область	1,082	1,069	1,101	1,084	1,111	1,089	1,096	1,070	1,050	1,131	1,014
Псковская область	1,093	1,078	1,110	1,094	1,113	1,097	1,104	1,077	1,058	1,127	1,017
Республика Карелия	1,079	1,062	1,096	1,086	1,108	1,083	1,097	1,067	1,048	1,137	1,015
Республика Коми	1,081	1,066	1,097	1,083	1,108	1,087	1,096	1,067	1,053	1,148	1,013
Южный федеральный округ											
Астраханская область	1,090	1,074	1,105	1,092	1,105	1,094	1,100	1,076	1,062	1,138	1,016
Волгоградская область	1,079	1,064	1,095	1,083	1,098	1,085	1,091	1,068	1,051	1,135	1,016
Кабардино-Балкарская Республика	1,089	1,073	1,102	1,093	1,118	1,094	1,102	1,081	1,058	1,144	1,016
Карачаево-Черкесская Республика	1,100	1,088	1,113	1,106	1,126	1,109	1,110	1,093	1,067	1,136	1,016
Краснодарский край	1,082	1,067	1,097	1,082	1,107	1,086	1,094	1,068	1,059	1,138	1,016
Республика Крым	1,088	1,078	1,109	1,090	1,115	1,094	1,102	1,073	1,072	1,137	1,016
г. Севастополь	1,085	1,076	1,107	1,089	1,116	1,093	1,098	1,072	1,069	1,140	1,016
Республика Адыгея (Адыгея)	1,086	1,075	1,104	1,091	1,115	1,095	1,105	1,078	1,057	1,136	1,015
Республика Дагестан	1,097	1,086	1,112	1,099	1,117	1,102	1,113	1,088	1,068	1,139	1,016
Республика Ингушетия	1,105	1,094	1,121	1,109	1,121	1,110	1,118	1,097	1,073	1,148	1,014
Республика Калмыкия	1,094	1,078	1,111	1,098	1,117	1,099	1,107	1,084	1,068	1,135	1,015
Республика Северная Осетия - Алания	1,104	1,095	1,120	1,110	1,119	1,112	1,116	1,102	1,077	1,150	1,018
Ростовская область	1,086	1,070	1,104	1,089	1,106	1,089	1,097	1,071	1,053	1,129	1,016
Ставропольский край	1,083	1,071	1,103	1,092	1,110	1,094	1,099	1,078	1,054	1,141	1,016

ДАННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных

Фильтры 1 Инструменты

Скачать Построить график Настройки

Отменить настройку

Год X

2022

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу
Ивановская область	Образование профессионал...	июль	100.07
		август	101.76
		сентябрь	100.43
		октябрь	100.02
		ноябрь	101.19
		декабрь	99.42

Год X

2023

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Ивановская область	Образование профессионал...	декабрь	106.27

Год X

2024

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Ивановская область	Образование профессионал...	январь	100.7
		февраль	101.86
		март	101.53
		апрель	102.17
		май	102.22
		июнь	103.66
		июль	103.73



Информация о сайте

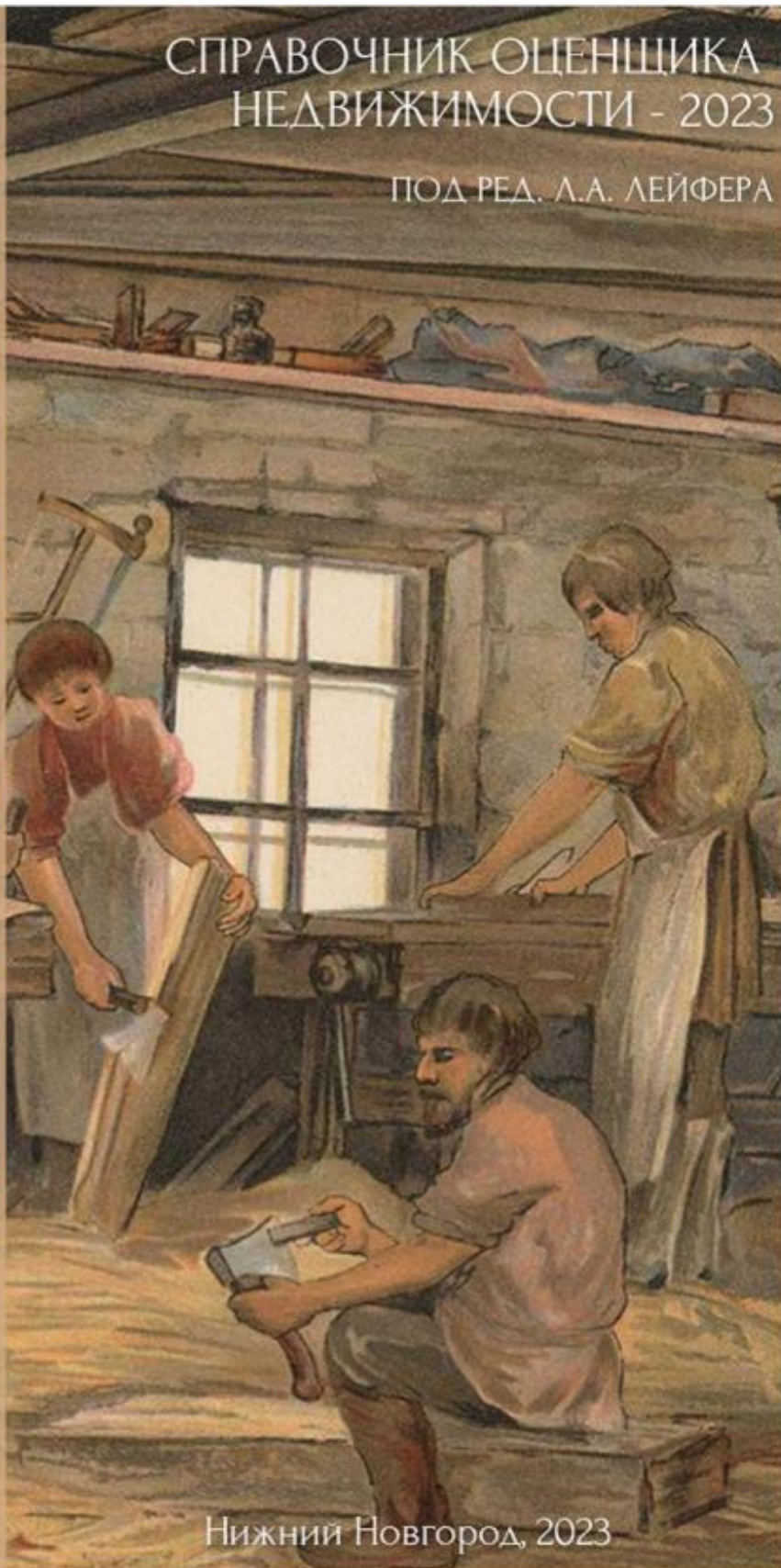
- Нормативные документы
- Сообщить об ошибке
- Статистика сайта
- О сервисе
- Открытые данные

Электронная почта

- info@fedstat.ru
- emiss@digital.gov.ru

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2023

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА



ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек

Доходный
подход

Нижний Новгород, 2023

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

3.1. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов (по данным опроса экспертов-оценщиков)

Вопрос касательно прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство в зависимости от класса недвижимости был задан экспертам - оценщикам, участвующим в опросе. Распределение ответов приведено ниже.

Таблица 19. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,5%	12,8%	16,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,3%	14,3%	18,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,5%	12,7%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	10,1%	13,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	14,4%	17,3%

Объект	Характеристика	Норма продолжительности строительства, мес			Показатель	Нормы задела в строительстве по кварталам, % сметной стоимости						
		общая	в том числе			По проекту организации строительства	1	2	3	4	5	6
			подготовительный период	монтаж оборудования								
1. Здание (модуль) для объектов отраслей народного хозяйства	Унифицированное здание одноэтажное: каркас рамный типа «Канск» размером, м: 24×36×6	2,8	0,3	По проекту организации строительства	То же							
	24×60×6	3,4	0,3									
	каркас типа «Молодечно» размером, м: 48×48×10,8	6,6	0,6									
	48×169×10,8	10,8	1,0									
	каркас с покрытием из пространственных конструкций типа «Кисловодск» размером, м: 30×30×6	3,2	0,3									
	61×61×6	6,6	0,6									
2. Здание (модуль) для объектов машиностроительной промышленности	Унифицированное здание одноэтажное: каркас типа «Молодечно» размером, м: 72×132×7,2	11,4	1,1	То же								
	Унифицированное здание двухэтажное покрытие типа «Молодечно» размером, м: 48×96×14,4	12,6	1,2									
	72×96×14,4	15,2	1,4									
	Унифицированное здание одноэтажное, каркас рамный типа «Канск», площадь, м ² : 2350	15,2	1,5									
3. Здание для физкультурно-оздоровительного комплекса	1030	8,0	0,8	То же								
	Унифицированное здание одноэтажное, каркас рамный типа «Канск», площадь 1030 м ²	10,8	1,0									
4. Здание для спортивно-оздоровительного корпуса	Унифицированное здание одноэтажное, каркас рамный типа «Канск», площадь 1030 м ²	10,2	1,0	То же								
5. Здание для крытого бассейна	Унифицированное здание одноэтажное, каркас рамный типа «Канск», площадь 1030 м ²	10,2	1,0									

Примечание. При производстве работ в две смены общую продолжительность монтажа зданий, определенную по таблице норм, следует принимать с коэффициентом 0,5.

Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор
ООО "ИВОЦЕНКА"

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ИВОЦЕНКА"
г. ИВАНОВО

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 53В



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278350

Настоящий диплом выдан

М.В. Коровой
Викторовке

в том, что он(а) с *13-го ноября 2002* г. по *05 июля 2002* г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Мемориально-педагогической академии имени профессора А.С. Коненко*

по *программе "Специальная подготовка"* с *наименованием специальности "Специка "Специальная подготовка" (педагогика)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *05 июля 2002* г. удостоверяет право (соответствие квалификации) *М.В. Коровой*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *педагогической* *и* *образовательной* *деятельности* *максимальной* *квалификационной* *группы* *III* *уровня* *(Специка)*

Город *Иваново* *№ 2802*

М.В. Коровой
Директор (директор)

Иваново, 1996.

Приложение к диплому № 278350

Фамилия, имя, отчество Мванова Ольга Викторовна

имеет документ об образовании диплом
(высшим средством профессионализма)
о высшем образовании
С. 13 ноября 2001 г. по 15 июля 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки
(наименование образовательного учреждения (организации))
и консалтинга
(наименование профессионального образования)
по программе «Оценка инвестиционных ресурсов»
(наименование программы)
специальности «финансы» (бизнес)
(наименование специальности)
прошел(а) стажировку в (на) ООО «Бизнес-консалтинг»
(наименование организации, учреждения)
самыми - М
защитил(а) аттестационную работу на тему «Оценка инвестиционных ресурсов»
(наименование темы)
новой специальности «финансы»
ОАО «Союз»

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО «Бизнес-консалтинг»


За время обучения сдавал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторских часов	Оценка
1	Базовые дисциплины	146	зачет
2	Основы оценки стоимости имущества	12	зачет
3	Основы оценки стоимости недвижимости	72	отлично
4	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52	отлично
5	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	52	отлично
6	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72	хорошо
7	Ценообразование в строительстве	20	зачет
8	Практика оценки стоимости недвижимости	52	отлично
9	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	32	зачет
10	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	20	зачет
11	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	52	отлично
12	Оценка стоимости транспортных средств	32	зачет
13	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	18	зачет
14	Ценообразование интеллектуальной собственности	32	зачет
15	Практика оценки стоимости нематериальных активов	22	отлично
16	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	32	зачет
17	Оценка стоимости ценных бумаг	20	зачет
18	Практика оценки стоимости предприятия	50	хорошо
19	Оценка финансовых институтов	32	зачет
Итого:		820	

Дипломная работа
Всего: 120

Директор (Директор)
Методический кабинет

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043384-1

« 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ивановой Ольге Викторовне

КОПИЯ
ВЕРНА



на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » августа 20 27 г.



КОПИЯ
ВЕРНА



Иванова

027028 - KA1



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Иванова Ольга Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 370250921575

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

04 февраля 2008 года, регистрационный № 003408

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор
ООО ИвОценка
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИвОценка
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

0001129 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 003408 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 003408 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Иванова Ольга Викторовна
Паспортные данные: Сер. 2413 №665306 выдан Отдел УФМС России по Ивановской обл. в Ленинградском р-не г. Иваново (код подразделения - 370-005) 09.04.2013
Адрес регистрации: 133037, Ивановская область, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, кв./оф. 55
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40% Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией («Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер. д. 15, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленном срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банк-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Иванова
Иванова Ольга Викторовна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

Иванова
С.Ю. Архангельский
СПАО «Ингосстрах»

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Иванова
Директор
ООО «ИВ



С.Ю. Архангельский

Копии документов оценочной организации



Форма №

Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИвОценка"

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистрационная палата администрации города Иваново
(наименование регистрирующего органа)

2 октября 2000 № 5951 серия 364
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	3	7	0	0	0	8	4	9	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 19 марта 2003
(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Иваново
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России



А.В.Голубев

(подпись, ФИО)

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Инспекция МНС России Серия 37 № 000428821





Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1033700084934**

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **6 ноября 1996 г.**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекции Федеральной
налоговой службы по г. Иваново**

3702

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП **3702135533 / 370201001**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника ИФНС России
по г. Иваново

Шаменкова Н.Н.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Шаменкова Н.Н.
Директор
ООО "ИвОценка"



серия **37**

№ **001366768**

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

КОПИЯ
ВЕРНА

Директор
ООО «ИВЗ»



ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-561-054230/24 от 17 апреля 2024 г.

г. Иваново, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»
Юридический адрес: 153000, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31
ИНН: 3702135533
E-mail: ivozenka@mail.ru
Тел.: +7 (4932) 45-85-07

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
E-mail: Kseniya.Koichetkova@ingos.ru, filial@ivanovo.ingos.ru
Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «21» апреля 2024 г. по «20» апреля 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «27» апреля 2024 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2009 г.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему

Страхователь

Иванова

Страховщик

Иванова О.В.

1

ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

КОПИЯ
ВЕРНА

Директор
ООО «ИвОценка»

Иванова
Иванов Д.В.



требований о возмещении вреда (убытков, потенциальный подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

От Страхователя

Иванов



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика

Сараев Сергей Владимирович, Начальник Отдела страхования корпоративных рисков Филиала СПАО «Ингосстрах» Ивановской области, доверенность № 1234/039-561/24 от 01.02.2024 г.

Исп. Кочеткова К.С., тел. +7 (4932) 59-09-57,
+7 (4932) 59-09-58

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Иванова Ольга Викторовна

25.10.24 08:20 (MSK)

Сертификат 02CCCFA5002CB120A24EDF5E6F5A6BDFD9

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ООО "ИВОЦЕНКА", ИВАНОВА ОЛЬГА ВИКТОРОВНА, ДИРЕКТОР

25.10.24 08:23 (MSK)

Сертификат 016C3C7A005EB0C2A14C891B0B8CF3852E